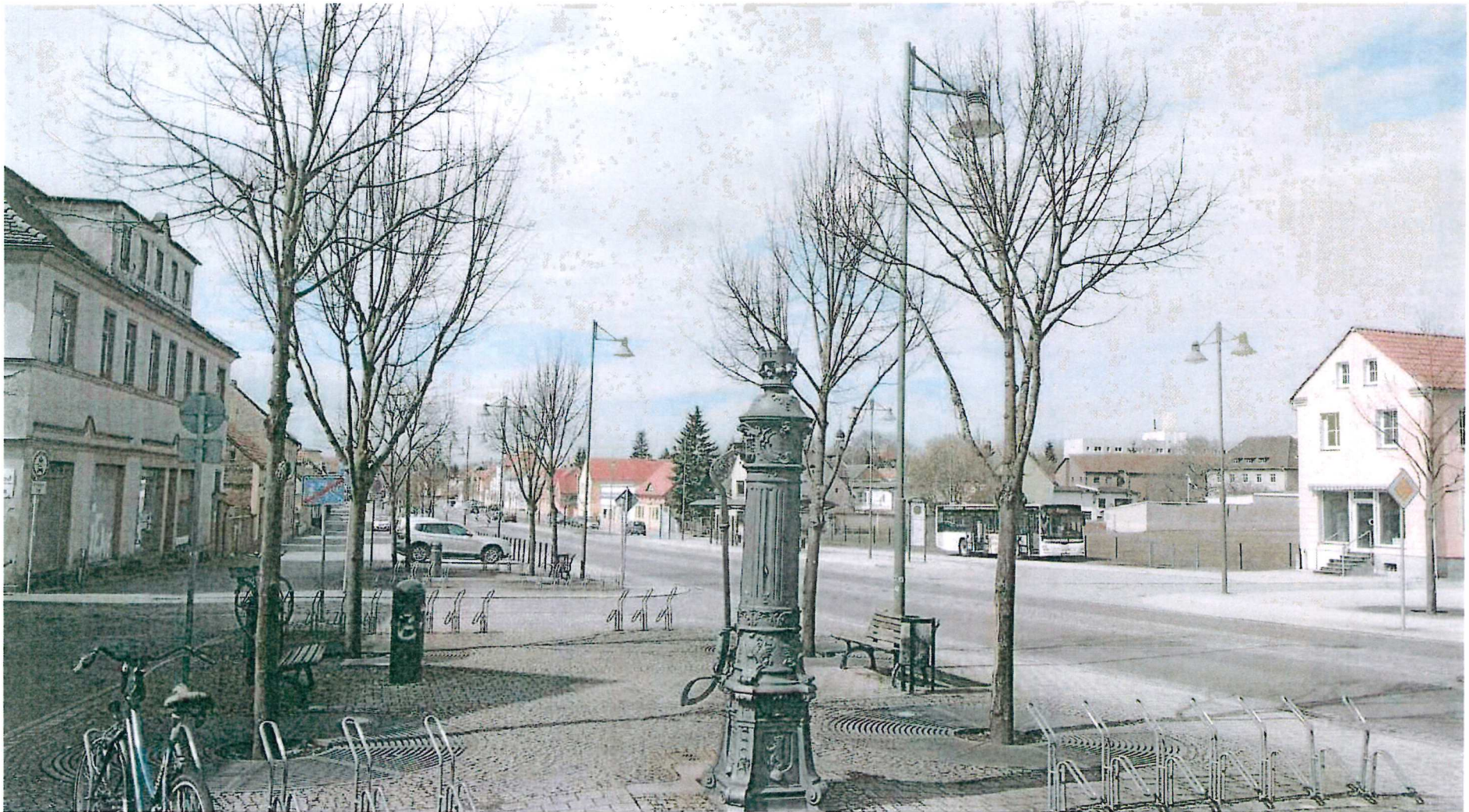


STAND 23.04.2018

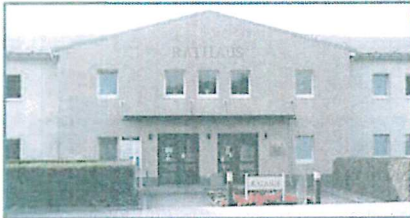
B12 ARCHITEKTEN | Geschwister- Scholl- Straße 89
Architekturbüro Torsten Pelz | 14471 Potsdam
info@b12architekten.de | Kastanienallee 29a | 01847 Lohmen
www.b12architekten.de | Tel.: 0331-27341157 / 0157-77805797

MACHBARKEITSSTUDIE RATHAUS LAUCHHAMMER



ANALYSE UND MACHBARKEITSSTUDIE

INHALT



1. Bestandsanalyse

1.1 Rathaus Lauchhammer, Bestandsbau - Liebenwerdaer Straße 69



1.2 Altbau - Wilhelm-Pieck-Strasse 1

2. Machbarkeitsstudie



2.1 Wilhelm-Pieck-Str. 4-6

2.2 Wilhelm-Pieck-Str. 1

2.3 Kostenberechnung

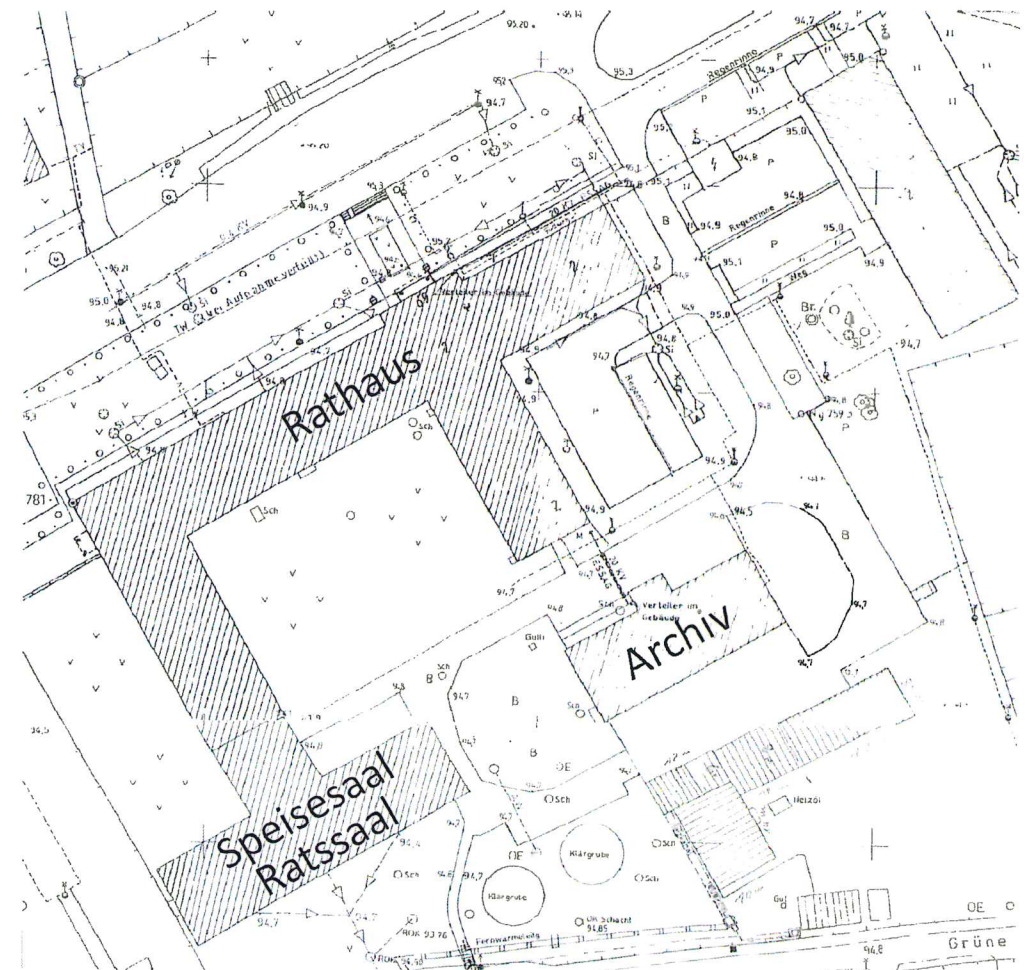
2.4 Fragen aus der Aufgabenstellung

1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - LAGEPLAN - ALLGEMEINES

- zweigeschossiges Gebäude
- 4.660 m² BGF
- Baujahr: 1960 als Verwaltungsgebäude für den VEB BKK Lauchhammer
- seit dem 11.11.2000 Nutzung als Rathaus - im Zuge dessen wurden folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:
 - Erneuerung Fußboden
 - Wärmedämmung Dach und Wände
 - Einbau neuer Fenster
- dezentrale Lage am Stadtrand

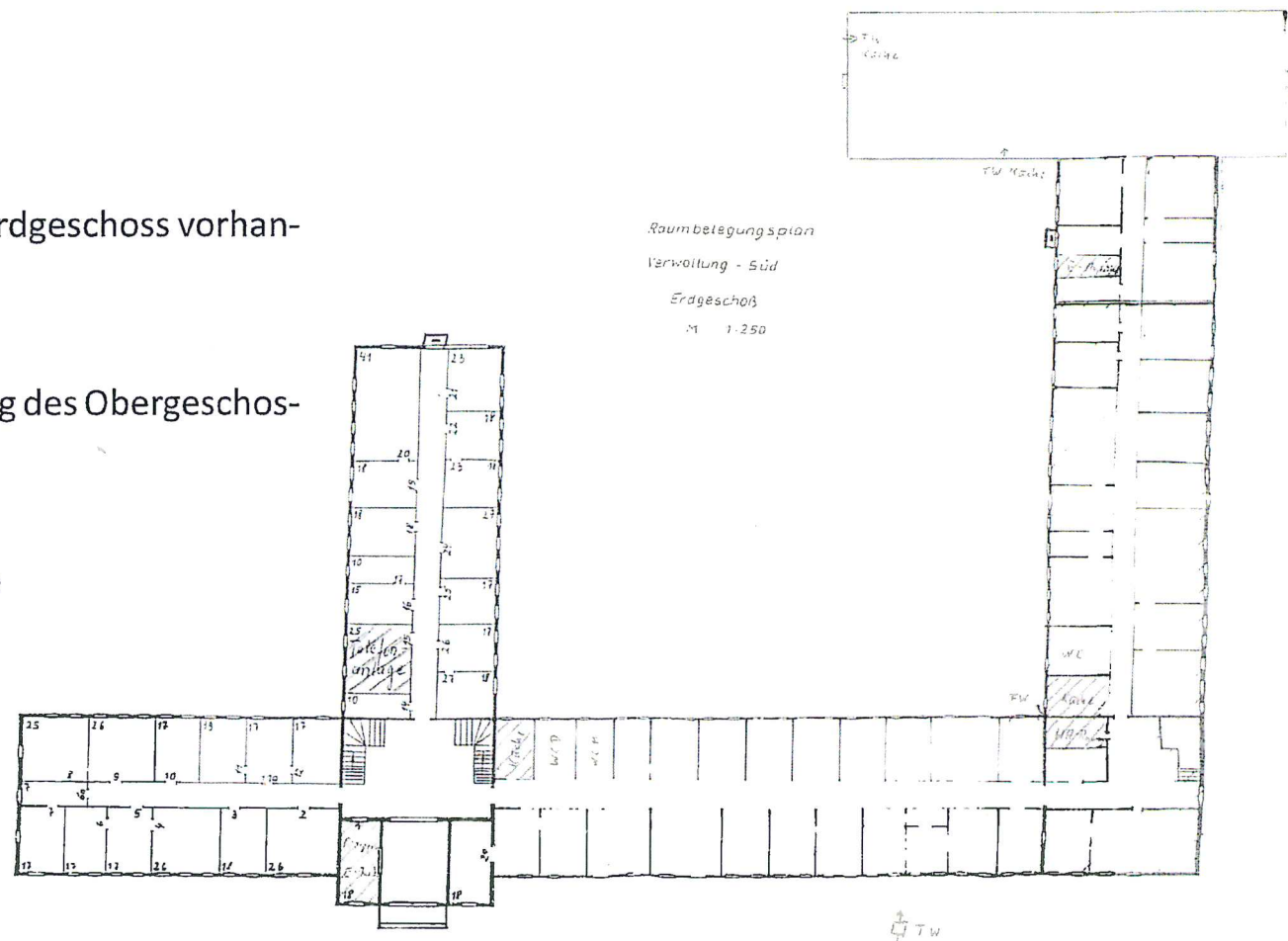


1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - ERSCHLIESSUNG

- Parkplatzsituation gut - ausreichende Anzahl an Autostellplätzen vorhanden
- kein barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss vorhanden - Stufe am Haupteingang
- keine barrierefreie Erschliessung des Obergeschosses, da kein Aufzug vorhanden
- lange Wegelängen im Gebäude

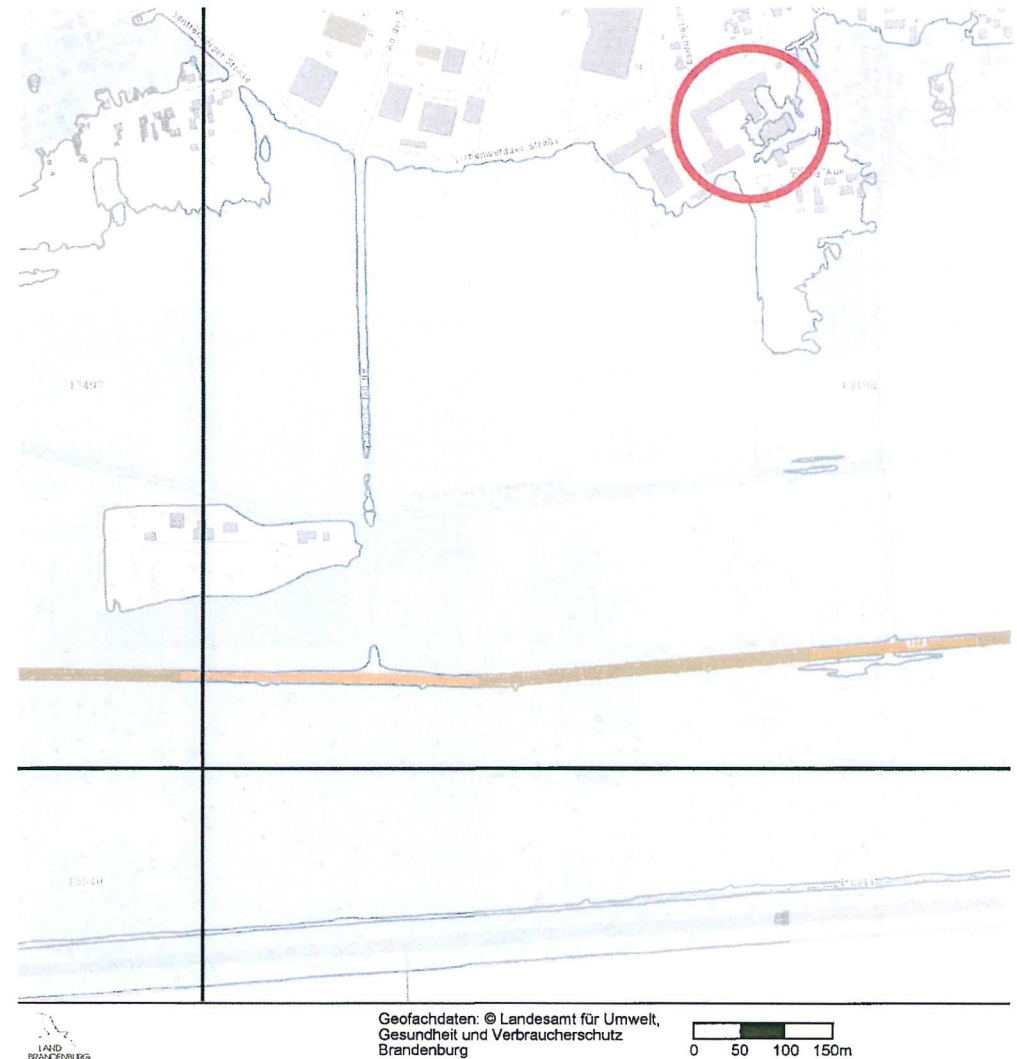


1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - HOCHWASSER

- Das bestehende Rathaus Lauchhammer grenzt an das Hochwassergebietes der „Schwarzen Elster“.
- Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser sind erforderlich.
- Das ebenerdige Archiv liegt innerhalb des Hochwassergebietes. Eine Ertüchtigung des vorhandenen Gebäudes auf eine für ein Archiv notwendiges Maß an Schutz vor eindringendem Wasser ist nicht möglich. Ein Umzug der Archivräume ist dringend erforderlich.
- Eine spätere Erweiterung des Rathauses ist aufgrund der Lage am Hochwassergebietes durch Neubau/Anbau ist, wenn überhaupt, nur mit hohem Aufwand/Auflagen möglich.

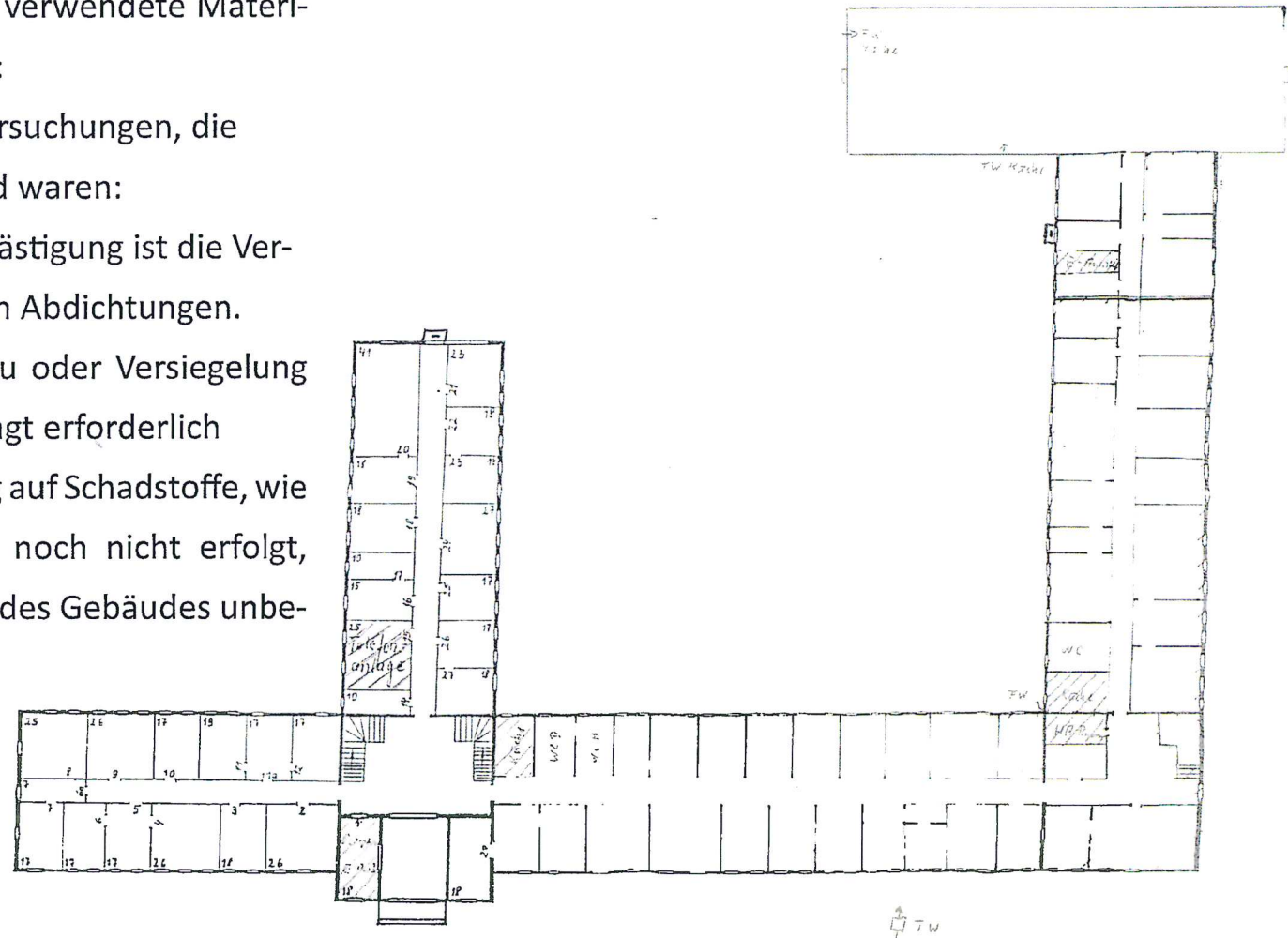


1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - GEBÄUDESUBSTANZ

- Geruchsbelästigung durch verwendete Materialien im Fußbodenbereich:
Hierzu gab es schon Untersuchungen, die jedoch nicht abschließend waren:
Grund für die Geruchsbelästigung ist die Verwendung von teerhaltigen Abdichtungen.
- Eine Sanierung mit Ausbau oder Versiegelung des Fußbodens ist unbedingt erforderlich
- eine weitere Untersuchung auf Schadstoffe, wie beispielsweise Asbest, ist noch nicht erfolgt, aber aufgrund der Bauzeit des Gebäudes unbedingt erforderlich



1.1 BESTANDSANALYSE

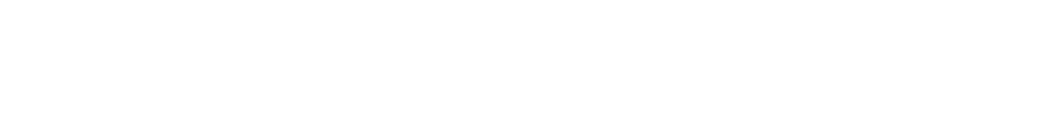


BESTANDSBAU - GEBÄUDESUBSTANZ ARCHIV

Das Archivgebäude entspricht nicht den Standards an heutige Archive. Folgende Kriterien sind bei einem Archivgebäude besonders zu berücksichtigen:

- Klimastabilität (durch Baukörper oder Haustechnik)
im Bestand nicht gegeben, da zu leichte und schlecht gedämmte Bauweise zudem viele Fenster
- Havarieschutz
durch Lage im Hochwassergebiet nicht gegeben
- Einbruchschutz
nicht gegeben, auch durch die vielen Fenster
- Brandschutz
Verschlechterter Brandschutz durch Fenster und vorhandene Installationen
- Staubfreiheit
nicht gegeben aufgrund der vorhandenen Oberflächen, der Fenster, fehlender Lüftung mit entsprechenden Filtern
- Erreichbarkeit
schlecht, da separates Gebäude

Aufgrund der Lage im Hochwassergebiet ist eine Verlegung der Archivräume unbedingt erforderlich!




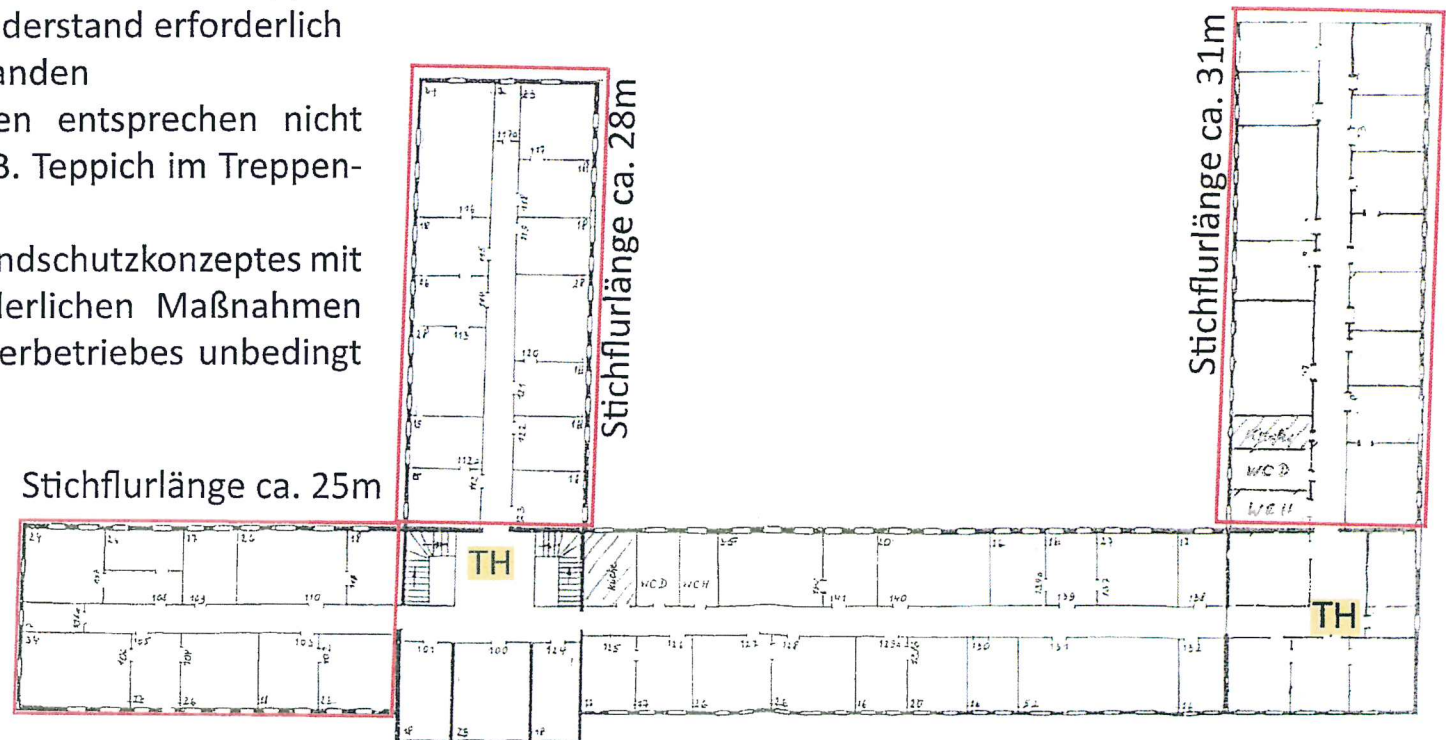
1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - BRANDSCHUTZ

- zweiter baulicher Rettungsweg im Obergeschoss fehlt teilweise
- keine Rauchabschnittstrennung in den Fluren vorhanden - diese ist nach BbgBO 2016 alle 30m vorzusehen
- Für die Türen zu den Räumen in den Treppenhäusern ist ein Feuerwiderstand erforderlich
- keine Brandwand vorhanden
- Verwendete Materialien entsprechen nicht den Anforderungen, z.B. Teppich im Treppenhaus
- die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen wird im Falle des Weiterbetriebes unbedingt empfohlen

TH Treppenhaus vorh.
 kein 2. RW vorh.



1.1 BESTANDSANALYSE



BESTANDSBAU - FAZIT

- Das Gebäude bietet ausreichend Platz für die Nutzungen
- die Lage am Stadtrand widerspricht der Nutzung als Rathaus
- Es gibt erheblichen Sanierungsbedarf bezüglich:
 - Barrierefreiheit - Rampen, Aufzug...
 - Hochwasserschutz - Maßnahmen am Rathaus und Verlegung Archiv erforderlich
 - Schadstoffe - Austausch oder Sperrung des Fußbodens im Erdgeschoss
 - Die Erfordernis einer weiterreichende Schadstoffsanierung kann nicht ausgeschlossen werden - ein Schadstoffgutachten ist zu empfehlen
 - Brandschutz - Türen, Außentreppen, Brandwand



1.2 BESTANDSANALYSE ALTBAU

ALTBAU - SUBSTANZ

Quelle: IPROconsult GmbH, Studie zur Sanierung des ehemaligen Wohn- und Geschäftsgebäudes

- + Die Gründungsbauteile aus Mauerwerk sind in einem augenscheinlich guten Zustand.
- Die Fundamentbereiche, welche einer dauerhaften Vernässung ausgesetzt waren, sind noch zu erkunden.
- Der Zustand des Mauerwerkes im Keller ist aufgrund der großen Durchfeuchtung teilweise schlecht.
- o Das Mauerwerk der Fassade liegt teilweise frei. Größere Schäden, welche das Tragverhalten mindern, sind nicht zu erkennen.
- Die Holz- Fenster/- Türelemente sind teilweise stark geschädigt.
- Die Verglasung (1- Scheiben- Glas) entspricht nicht mehr dem Stand der Technik/ den energetischen Anforderungen, teilweise sind Scheiben zerstört.
- Die Stahlträger der Steindecken über KG sind stark korrodiert.
- + Die Lagerhölzer und Balkenköpfe sind in einem augenscheinlich guten Zustand.
- Die Dachentwässerung ist defekt bzw. mangelhaft.
- Im Eckbereich der nachträglich veränderten Dachkonstruktion wurden erhebliche Feuchteschäden am Rähm des Kehlbalckendaches festgestellt. Grund: ein Schornstein läuft direkt durch die Kehle.
- An wenigen Stellen wurde (wahrscheinlich alter) Hausbockbefall festgestellt.
- Bei an Mauerwerk angrenzenden Streichbalken ist mit großer Sicherheit mit erhöhter Holzfeuchte/ höherem Schadenrisiko zu rechnen.
- Alle technischen Anlagen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik, sind über einen längeren Zeitraum außer Betrieb und größtenteils defekt.

2. MACHBARKEITSSTUDIE

B12 ARCHITEKTEN | Geschwister- Scholl- Straße 89
Architekturbüro Torsten Pelz | 14471 Potsdam
info@b12architekten.de | Kastanienallee 29a | 01847 Lohmen
www.b12architekten.de | Tel.: 0331-27341157 / 0157-77805797

WILHELM-PIECK-STRASSE



2. MACHBARKEITSSTUDIE

NUTZUNGSVERTEILUNG

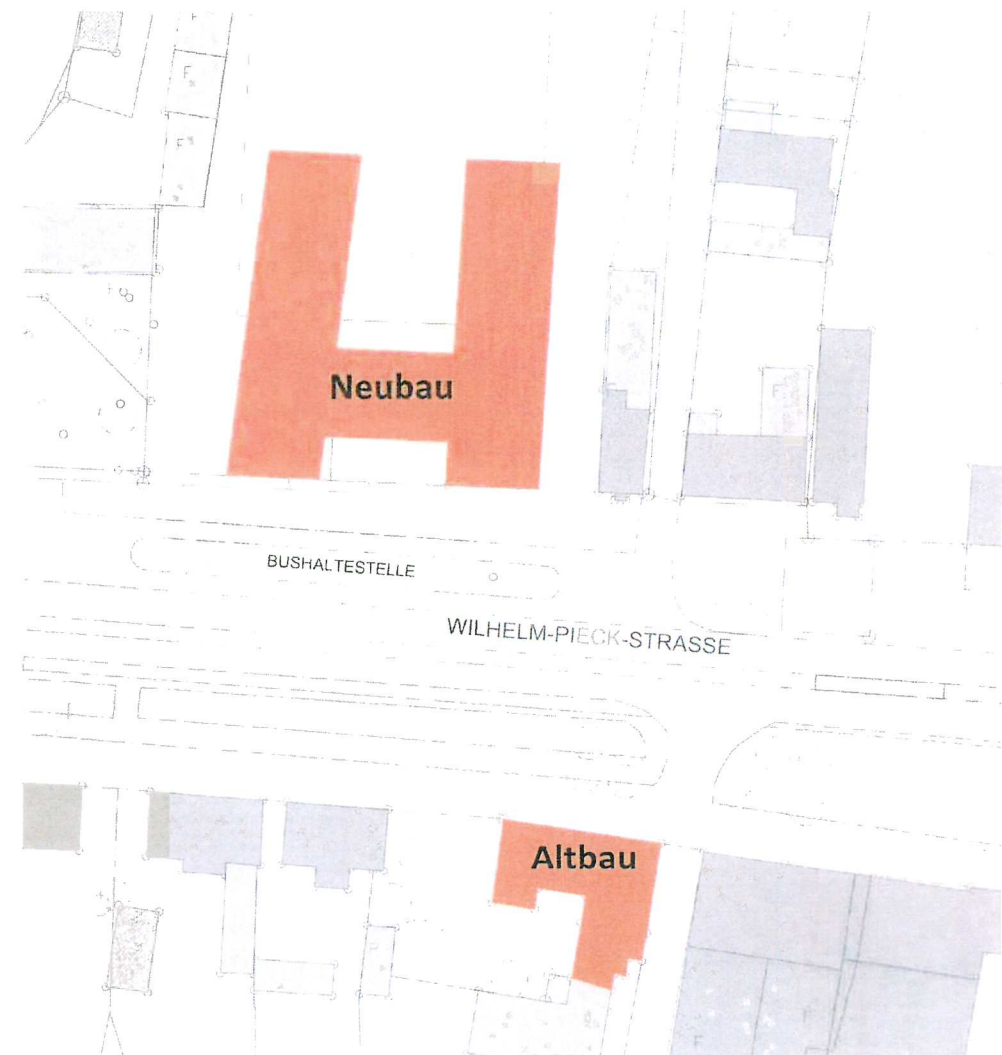
Durch die Einbindung des Altbaus in das neue Konzept der Rathausgestaltung am Standort Wilhelm-Pieck-Str. 1/4-6 erfolgt folgende Raumzuordnung:

Neubau - Rathaus - Wilhelm-Pieck-Str. 4-6

- Büronutzung
- Beratungsräume
- Aktenräume
- Wartebereich
- Poststelle
- Serverraum
- Archiv
- Katastrophenschutz
- Speisesaal
- Trauzimmer,...

Altbau - „Besprechungshaus“ - Wilhelm-Pieck-Str. 1

- Ratssaal
- Fraktionsräume
- Personalrat
- Vermietung an Dritte



2.1 MACHBARKEITSSTUDIE

NEUBAU - RAUMPROGRAMM

Eine Einheit entspricht etwa 5m² (4.45m x 1.13m).

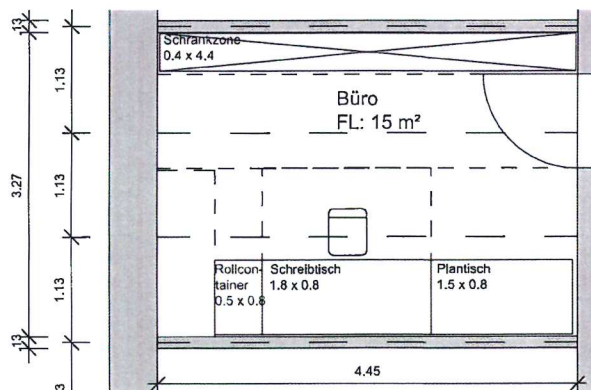
Ein Büroraum setzt sich aus drei Einheiten zusammen:

$$1.13 \times 3 \times 4.45.$$

Insgesamt sind nach Raumprogramm 2050 m² im Neubau erforderlich.

Das entspricht 408 Einheiten à 5m².

WC und Empfang werden separat nachgewiesen.



Nutzflächen Neubau – Optimierte Flächen entspr. Planuna

Anzahl	Raum-Typ	m ² NF Je Raum	Gesamtbedar f m ² NF
73	Büro	15	1.095
1	Büro groß (Vorzimmer Bgm)	20	20
1	Vorbereitungsraum	10	10
4	Beratungsraum	20	80
4	Beratungsraum groß	35	140
2	Abstellraum	20	40
1	Aktenraum groß	35	35
2	Aktenraum klein	20	40
1	Wartebereich	35	35
1	Poststelle	20	20
2	Serverraum	35	70
5	Archiv	35	175
1	Büromaterial	35	35
1	Vernichtungscontainer	10	10
1	Ruheraum	15	15
3	Katastrophenschutz	10	30
4	Teeküche	10	40
1	Speisesaal	100	100
1	Trauzimmer	60	60

Summe	2.050
Anzahl der erf. Einheiten (ca. 5m²)	408

3	Pers.-Toiletten	11,1	33
3	Pers.-Toiletten	12	36
1	Beh- WC	14	14
1	Bes.- WC	14	14
1	Empfang	22,5	23

Summe NF EG vorhanden	660
Summe NF 1.OG vorhanden	705
Summe NF 2.OG vorhanden	705

Summe NF erforderlich	2.170
Summe NF vorhanden	2.191
BGF Erdgeschoss	1.081
BGF Gesamt	3.244

Verhältnissfaktor BGF – NF	1,48
Summe Bürofläche NF	1.115

2.1 MACHBARKEITSSTUDIE

GEGENÜBERSTELLUNG RAUMPROGRAMM

Nutzflächen – Vorgabe aus der Aufgabenstellung
ohne ausgelagerte Nutzung

Anzahl	Raum-Typ	m² NF Je Raum	Gesamtbedar f m² NF
55	Büro klein	20	1.100
18	Büro groß	35	630
1	Büro sehr groß (Vorzimmer Bgm)	50	50
1	Vorbereitungsraum	10	10
6	Beratungsraum groß	35	210
2	Beratungsraum klein	20	40
2	Abstellraum	20	40
1	Aktenraum groß	35	35
2	Aktenraum klein	20	40
1	Empfang	35	35
1	Wartebereich	35	35
1	Poststelle	20	20
2	Serverraum	35	70
5	Archiv	35	175
1	Büromaterial	35	35
1	Vernichtungscontainer	20	20
1	Ruheraum	20	20
3	Katastrophenschutz	20	60
5	Toiletten	24	120
4	Teeküche	7	28
1	Speisesaal	100	100
1	Trauzimmer	60	60
Summe NF			2.933
Summe BGF mit Faktor 1,48			4.341
Summe Bürofläche NF			1.780

+763 m²-> 135,2%

Nutzflächen Neubau – Optimierte Flächen entspr. Planung

Anzahl	Raum-Typ	m² NF Je Raum	Gesamtbedar f m² NF
73	Büro	15	1.095
1	Büro groß (Vorzimmer Bgm)	20	20
1	Vorbereitungsraum	10	10
4	Beratungsraum	20	80
4	Beratungsraum groß	35	140
2	Abstellraum	20	40
1	Aktenraum groß	35	35
2	Aktenraum klein	20	40
1	Wartebereich	35	35
1	Poststelle	20	20
2	Serverraum	35	70
5	Archiv	35	175
1	Büromaterial	35	35
1	Vernichtungscontainer	10	10
1	Ruheraum	15	15
3	Katastrophenschutz	10	30
4	Teeküche	10	40
1	Speisesaal	100	100
1	Trauzimmer	60	60
Summe			2.050
Anzahl der erf. Einheiten (ca. 5m²)			408
3	Pers.-Toiletten	11,1	33
3	Pers.-Toiletten	12	36
1	Beh- WC	14	14
1	Bes.- WC	14	14
1	Empfang	22,5	23
Summe NF EG vorhanden			660
Summe NF 1.OG vorhanden			705
Summe NF 2.OG vorhanden			705
Summe NF erforderlich			2.170
Summe NF vorhanden			2.191
BGF Erdgeschoss			1.081
BGF Gesamt			3.244

± 0,0 / 100%

Nutzflächen Neubau – Optimierte Flächen entspr. ASR

Anzahl	Raum-Typ	m² NF Je Raum	Gesamtbedar f m² NF
73	Büro	10	730
1	Büro groß (Vorzimmer Bgm)	20	20
1	Vorbereitungsraum	10	10
4	Beratungsraum	20	80
4	Beratungsraum groß	35	140
2	Abstellraum	20	40
1	Aktenraum groß	35	35
2	Aktenraum klein	20	40
1	Wartebereich	35	35
1	Poststelle	20	20
2	Serverraum	35	70
5	Archiv	35	175
1	Büromaterial	35	35
1	Vernichtungscontainer	10	10
1	Ruheraum	15	15
3	Katastrophenschutz	10	30
4	Teeküche	10	40
1	Speisesaal	100	100
1	Trauzimmer	60	60
Summe			1.685
5	Pers.-Toiletten	4	20
1	Beh- WC	14	14
2	Bes.- WC	4	8
1	Empfang	22,5	23
Summe NF			1.750
Summe BGF mit Faktor 1,48			2.589

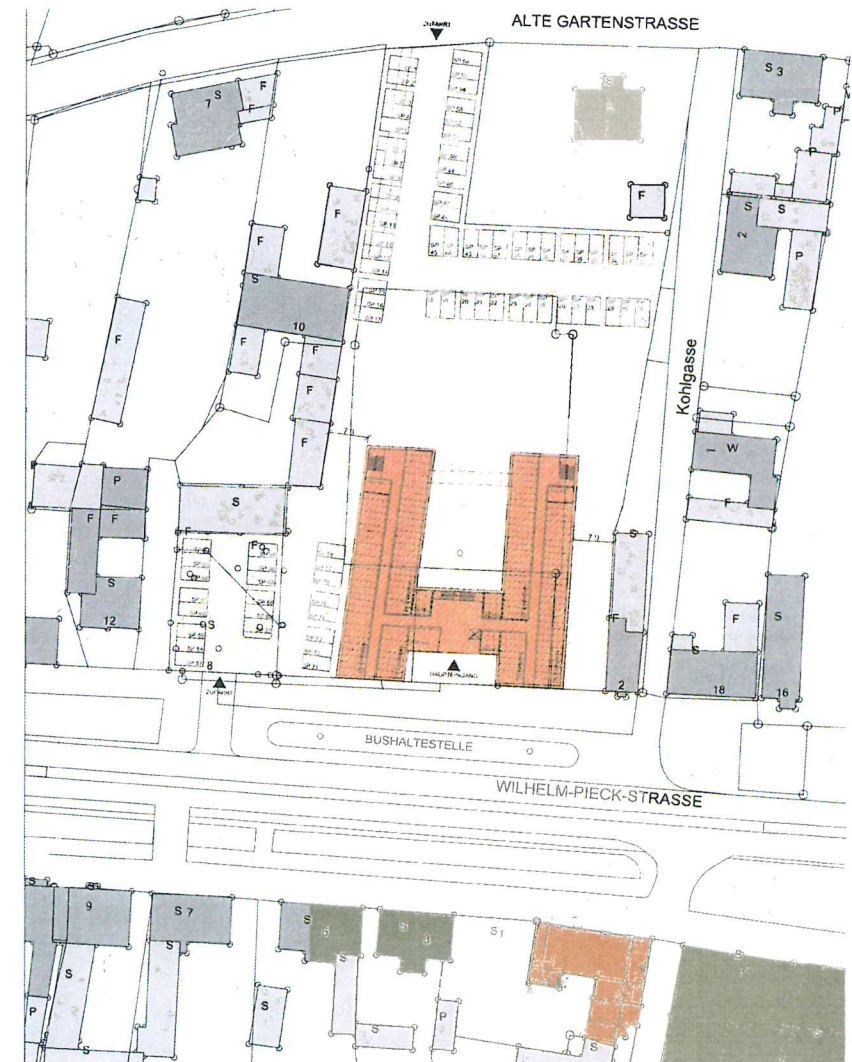
-420 m² / 80,7%

2.1 MACHBARKEITSSTUDIE



LAGEPLAN

- Aufnahme der Bauflucht
- Aufnahme der Stadtstruktur mit Bebauung an der Grundstückskante und Nutzung des Grundstücks in die Tiefe
- Schaffung eines repräsentativen Eingangs durch den zurückliegenden Zwischenbau
- Übernahme der seitlichen Grundstücksfluchten
- Abstandsflächen von 7m zu den Grundstücksgrenzen
- Nutzung der Zufahrt von der Alten Gartenstraße für Mitarbeiterparkplätze
- Nutzung der Zufahrt von der Wilhelm-Pieck-Straße für Besucherparkplätze, separater Zugang zum Standesamt möglich
- optional ein hinterer Verbindungsgang in den oberen Etagen möglich
- Gebäude rückwärtig erweiterbar durch Anbau

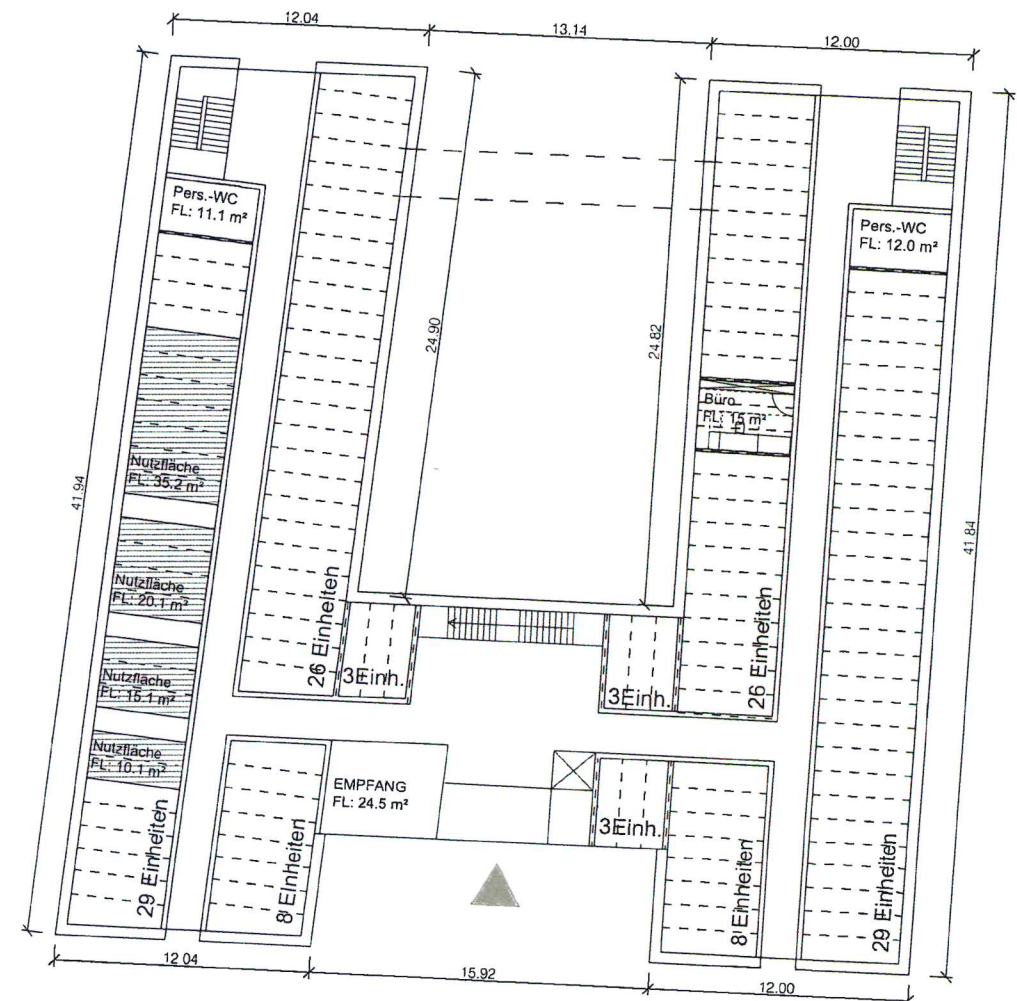


2.1 MACHBARKEITSSTUDIE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- Aufnehmen der Bauflucht
- Schaffung eines repräsentativen, barrierefreien Eingangs mit Windfang im Zwischenbau
- Aufzug und repräsentative Treppe im Eingangsbereich
- Empfang im Eingangsbereich
- variable Grundrissgestaltung durch das Raster von 1,13m
 - eine Einheit entspricht der Fläche von etwa 5m² (1,13m x 4,45m)
 - drei Einheiten entsprechen einem Büro von etwa 15m²
 - sieben Einheiten entsprechen einem Besprechungsraum von etwa 35 m²
- insgesamt 135 Einheiten im Erdgeschoss
- 1.081m² BGF (ohne Verbinder)
- Flur- und Außenwände als tragende Struktur, dadurch auch variable Grundrissgestaltung möglich
- Mitarbeiter-WC in der Etage am Treppenhaus

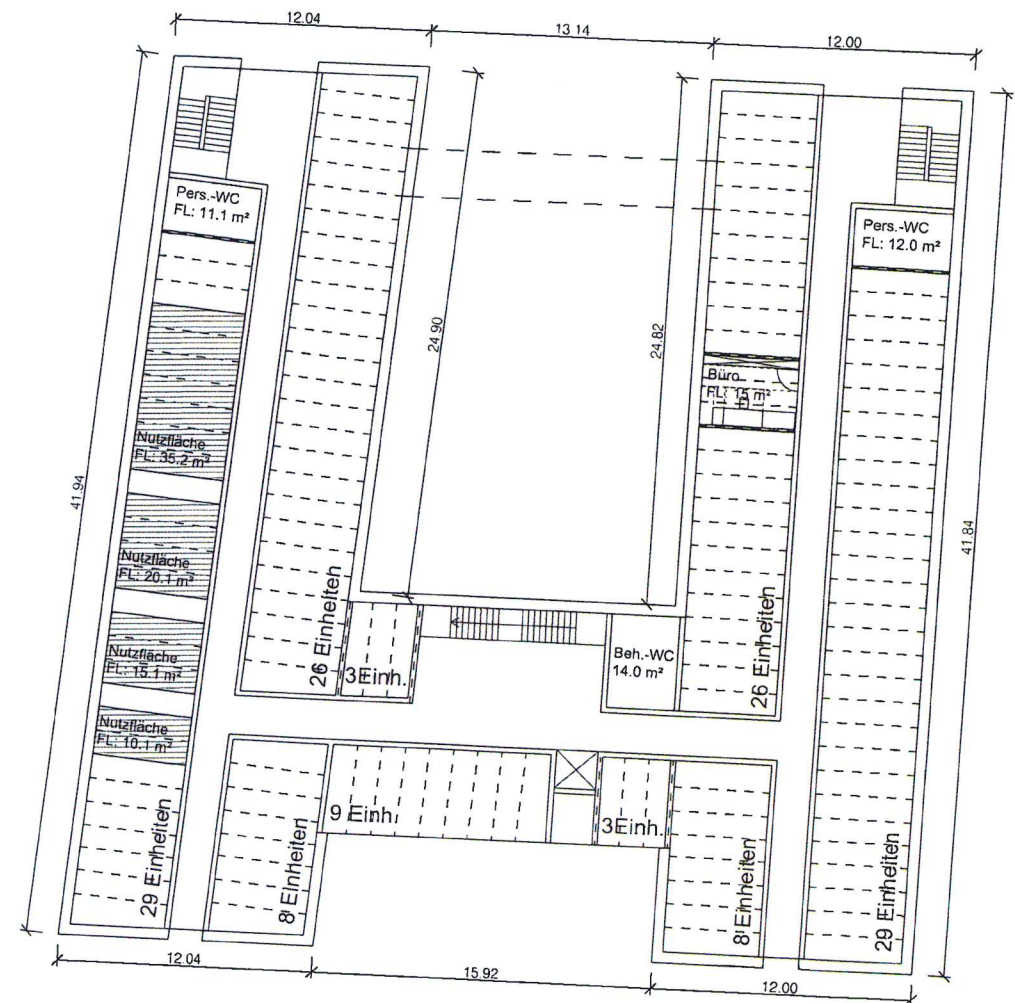


2.1 MACHBARKEITSSTUDIE



NEUBAU - 1. OBERGESCHOSS

- variable Grundrissgestaltung durch das Raster von 1,13m
 - eine Einheit entspricht der Fläche von etwa 5m² (1,13m x 4,45m)
 - zwei Einheiten entspr. z.B. einer Teeküche von etwa 10m²
 - drei Einheiten entspr. einem Büro von etwa 15m²
 - vier Einheiten entspr. einem kleinen Besprechungsraum von etwa 20m²
 - sieben Einheiten entspr. einem großen Besprechungsraum von etwa 35 m²
- insgesamt 141 Einheiten im Obergeschoss
- 1.081m² BGF (ohne Verbinder)
- Flur- und Außenwände als tragende Struktur, dadurch auch variable Grundrissgestaltung möglich
- Mitarbeiter-WC in der Etage am Treppenhaus
- Beh-WC nahe des Aufzuges
- Verbindungsgang möglich

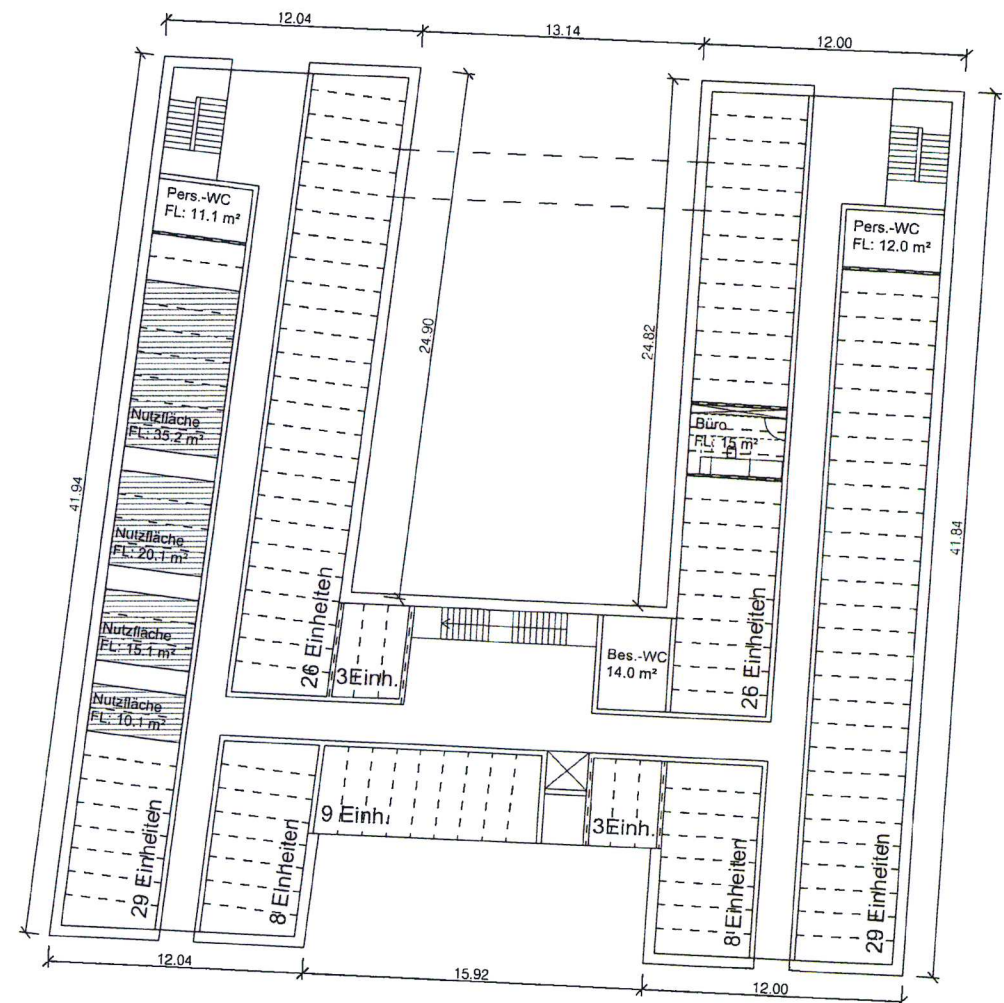


2.1 MACHBARKEITSSTUDIE



NEUBAU - 2. OBERGESCHOSS

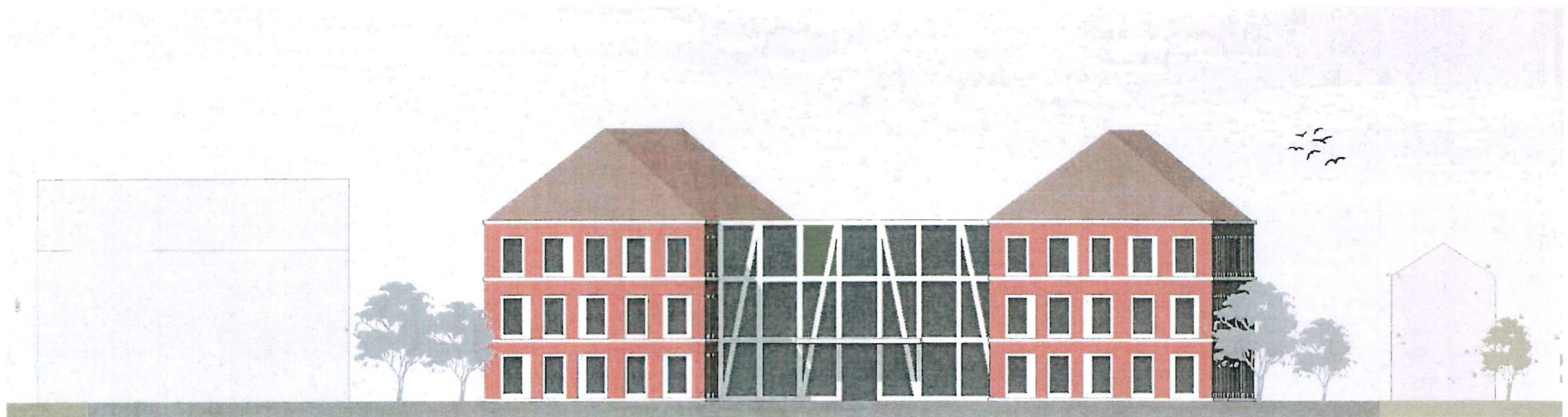
- variable Grundrissgestaltung durch das Raster von 1,13m
 - eine Einheit entspricht der Fläche von etwa 5m² (1,13m x 4,45m)
 - zwei Einheiten entspr. z.B. einer Teeküche von etwa 10m²
 - drei Einheiten entspr. einem Büro von etwa 15m²
 - vier Einheiten entspr. einem kleinen Besprechungsraum von etwa 20m²
 - sieben Einheiten entspr. einem großen Besprechungsraum von etwa 35 m²
- insgesamt 141 Einheiten im 2. Obergeschoss
- 1.081m² BGF (ohne Verbinder)
- Flur- und Außenwände als tragende Struktur, dadurch auch variable Grundrissgestaltung möglich
- Mitarbeiter-WC in der Etage am Treppenhaus
- Bes.-WC nahe des Aufzuges
- Verbindungsgang möglich



2.1 MACHBARKEITSSTUDIE

NEUBAU - STRASSENFASSADE

- Aufnahme der für Lauchhammer typischen Fachwerkkonstruktion in der Fassade: das Fachwerk als moderne Interpretation mit dahinterliegender Glasfassade schafft eine repräsentative Eingangssituation für das Rathaus
- Fassadengestaltung und Dachform (Walmdach mit 40° Neigung) der seitlichen Gebäudeflügel entsprechend der Gestaltungssatzung für Lauchhammer
- Fensterteilung der Seitenflügel nimmt das innere Raster von 1,13 wieder auf
- Abstimmung der Fassadengestaltung von Neu- und Altbau aufeinander durch:
 - Farbe
 - Gestaltungselemente wie die horizontalen Bänder und Fensterfaschen
 - Fachwerk
- dadurch ist die Zusammengehörigkeit der beiden Gebäude von außen erkennbar



2.2 MACHBARKEITSSTUDIE ALTBAU

ALTBAU - RAUMPROGRAMM

Nutzflächen Altbau

- Nutzung des Bestandsbaus als „Besprechungshaus“
- Unterbringung des Ratssaales im Erdgeschoss des Altbaus
- Planung kleinerer Besprechungsräume im Obergeschoss des Altbaus:
 - Personalrat
 - Fraktionsräume
 - Räume für externe Vermietung
- Die Unterbringung von Werkstätten/Lager ist in den Anbauten möglich

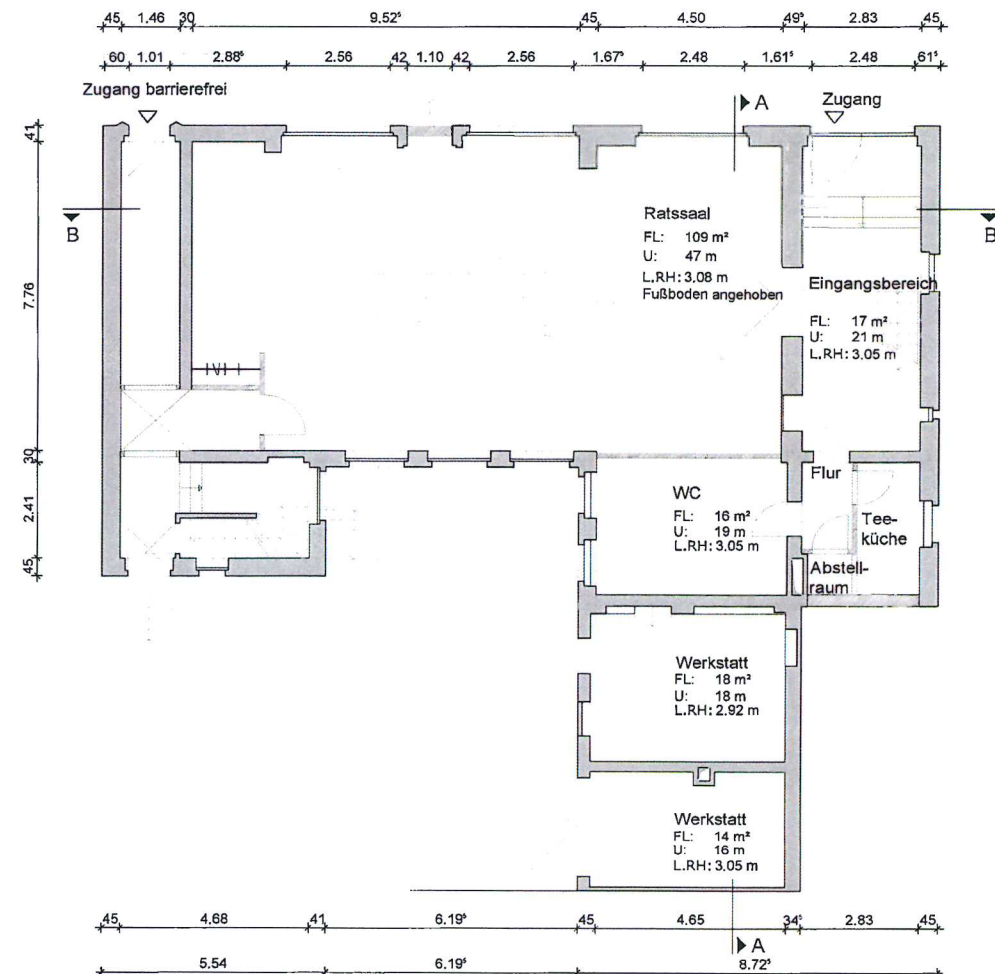
Anzahl	Raum-Typ	Soll m² NF/ Raum	Gesamtbedarf m² NF	Ist m² NF / Raum
1	Personalrat	25	25	20
2	Fraktionsraum	20	40	37
2	Vermietung an Dritte	20	40	48
1	Werkstatt/Lager	20	20	32
1	Ratssaal	130	130	109
Summe			255	246
	Pers.-Toiletten			8
	Pers.-Toiletten			10
	Beh- WC			16
	Bes.- WC			
Summe				280

2.2 MACHBARKEITSSTUDIE



ALTBAU - ERDGESCHOSS

- Nutzung des Bestandsbaus als „Besprechungs- haus“
- Unterbringung des Ratssaales im Erdgeschoss, die Möblierung wurde aus dem bestehenden Ratssaal übertragen. Die Größe des Raumes lässt eine deutlich höhere Bestuhlung zu
- Gleichwertige Zugänge:
 - barrierefreier Zugang und Hauptzugang beide von der Straßenseite
- Barrierefreie Erschließung des Obergeschosses über den Aufzug
- Barrierefreie Gestaltung des Erdgeschosses durch Egalisierung der Höhenunterschiede im Fußboden
- WC- Räume auf beiden Etagen

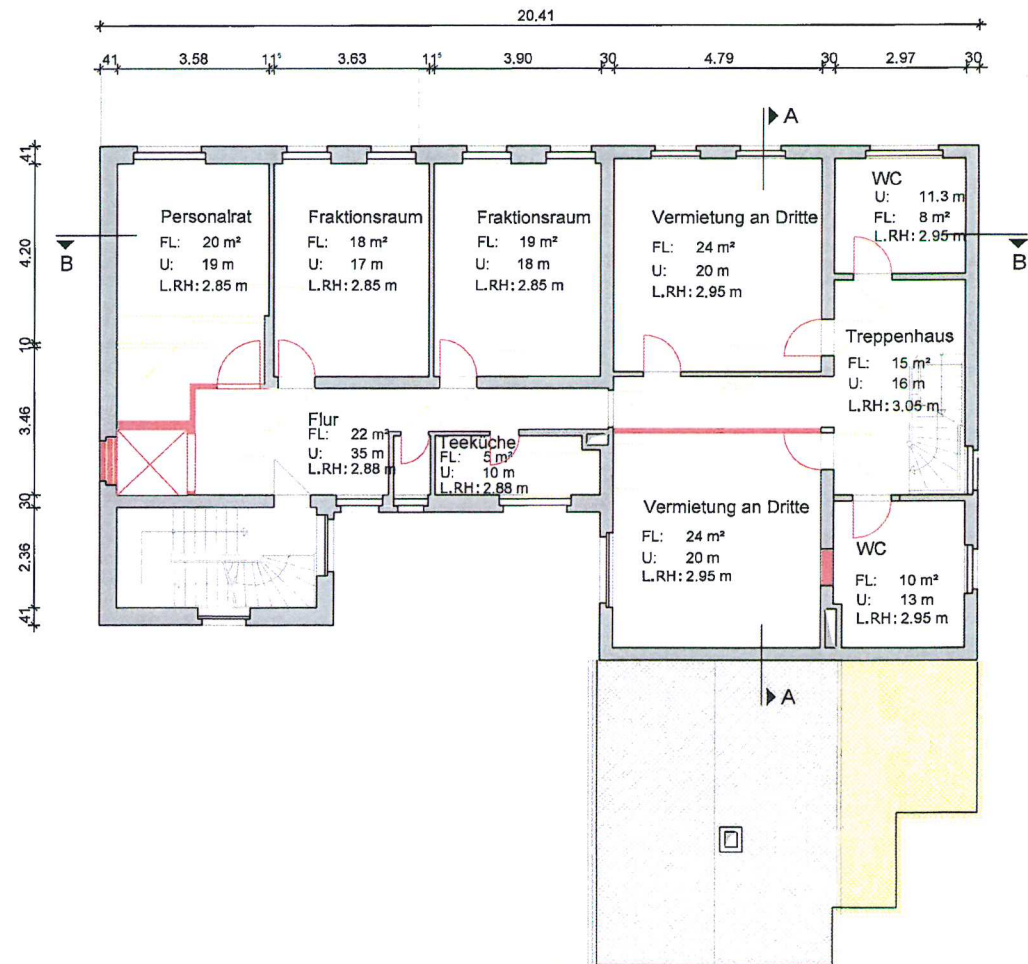


2.2 MACHBARKEITSSTUDIE



ALTBAU - OBERGESCHOSS

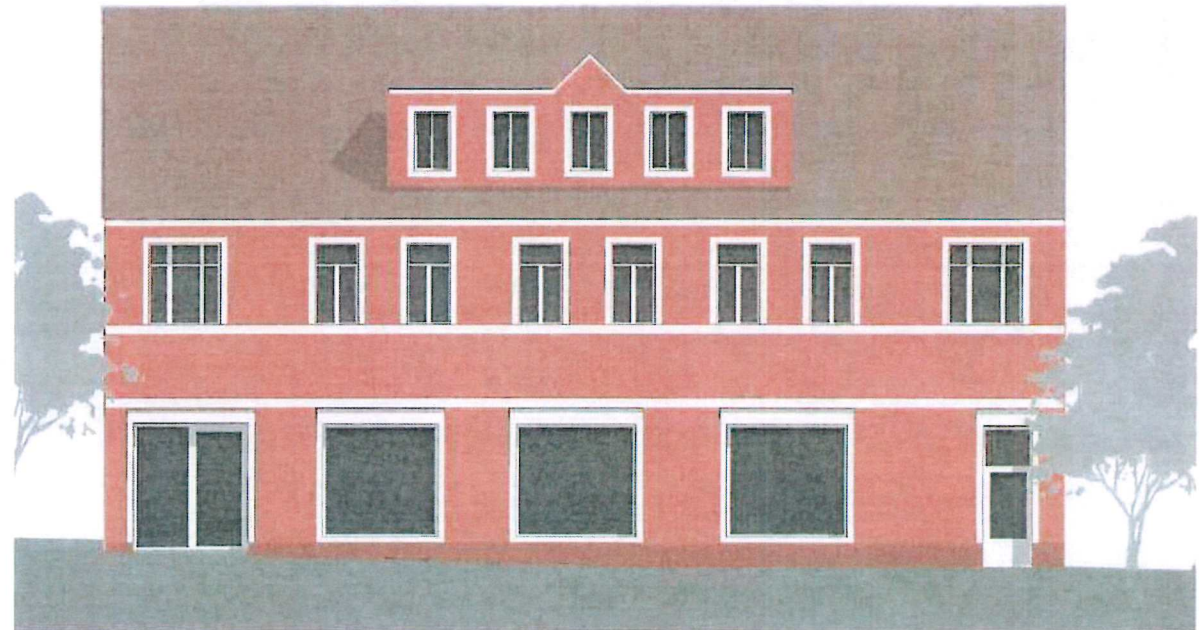
- Unterbringung von Besprechungsräume im Obergeschoss:
 - Personalrat
 - Fraktionsräume
 - Räume für externe Vermietung
- Barrierefreie Erschließung des Obergeschosses über den Aufzug
- Barrierefreie Gestaltung des Obergeschosses durch Egalisierung der Höhenunterschiede im Fußboden
- Zugangstrennung der Besprechungsräume und der Räume für externe Vermietung möglich
- WC- Räume auf beiden Etagen



2.2 MACHBARKEITSSTUDIE

ALTBAU - STRASSENANSICHT

- Abstimmung der Fassadengestaltung von Neu- und Altbau aufeinander durch:
 - Farbe
 - Gestaltungselemente wie die horizontalen Bänder
 - Fensterfaschen
 - Fachwerk
- dadurch ist die Zusammengehörigkeit der beiden Gebäude von außen erkennbar



2. MACHBARKEITSSTUDIE

PERSPEKTIVE



2. MACHBARKEITSSTUDIE

B12 ARCHITEKTEN | Geschwister- Scholl- Straße 89
Architekturbüro Torsten Pelz | 14471 Potsdam

info@b12architekten.de | Kastanienallee 29a | 01847 Lohmen
www.b12architekten.de | Tel.: 0331-27341157 / 0157-77805797

PERSPEKTIVE



2.3 MACHBARKEITSSTUDIE

KOSTENBERECHNUNG - SANIERUNG BESTANDSGEBÄUDE

Flächen: EG 2.694 m²
 OG 1.966 m²
 Archiv 400 m²

Kosten für KGR 300 +400 = 850,00 €/m²
 BGF = 5.060 m²

Kostengruppe	€/ m ²	BGF	Kosten
KGR 100 Baugrundstück	/	/	keine Anrechnung
KGR 200 Herrichten /Erschließen	/	/	0,00 €
KGR 300 Bauwerk - Baukonstruktion	552,5 €/m ²	5.060 m ²	2.795.650,00 €
KGR 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	297,5 €/m ²	5.060 m ²	1.505.350,00 €
KGR 500 Außenanlagen	40 €/m ²	11.625 m ²	465.000,00 €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	/	/	0 €
KGR 700 Baunebenkosten	25% von 300+400		1.075.250,00 €
Gesamt			5.841.250,00 €

2.3 MACHBARKEITSSTUDIE

KOSTENBERECHNUNG - NEUBAU

Flächen: EG 1.081 m²
 1. OG 1.121 m² (inkl. Verbinder)
 2. OG 1.121 m² (inkl. Verbinder)

Kosten für KGR 300 +400 = 1.375 €/m²
 BGF = 3.323 m²

Kostengruppe	€/ m ²	BGF	Kosten
KGR 100 Baugrundstück	/	/	keine Anrechnung
KGR 200 Herrichten /Erschließen	/	/	30.000,00 €
KGR 300 Bauwerk - Baukonstruktion	950 €/m ²	3.323 m ²	3.156.850,00 €
KGR 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	425 €/m ²	3.323 m ²	1.412.275,00 €
KGR 500 Außenanlagen	80 €/m ²	4.511 m ²	360.880,00 €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	/	/	0 €
KGR 700 Baunebenkosten	20% von 300+400		913.825,00 €
Gesamt			5.873.830,00 €

2.3 MACHBARKEITSSTUDIE

KOSTENBERECHNUNG - SANIERUNG ALTBAU

Flächen: EG 260 m²
OG 220 m²
DG 182 m²
UG 228 m²

Kosten für KGR 300 +400 = 1.250,00 €/m²
BGF = 890 m²

Kostengruppe	€/m ²	BGF	Kosten
KGR 100 Baugrundstück	/	/	keine Anrechnung
KGR 200 Herrichten /Erschließen	/	/	15.000,00 €
KGR 300 Bauwerk - Baukonstruktion	875 €/m ²	890 m ²	778.750,00 €
KGR 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	375 €/m ²	890 m ²	333.750,00 €
KGR 500 Außenanlagen	75€/m ²	474 m ²	35.550,00
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	/	/	0 €
KGR 700 Baunebenkosten	25% von 300+400		278.125,00 €
Gesamt			1.450.000,00 € (gerundet)

2.3 MACHBARKEITSSTUDIE

KOSTENBERECHNUNG - MÖBLIERUNG

Nutzflächen Neubau – Optimierte Flächen entspr. Planung

Anzahl	Raum-Typ	m² NF Je Raum	Gesamtbedarf m² NF
73	Büro	15	1.095
1	Büro groß (Vorzimmer Bgm)	20	20
1	Vorbereitungsraum	10	10
4	Beratungsraum	20	80
4	Beratungsraum groß	35	140
2	Abstellraum	20	40
1	Aktenraum groß	35	35
2	Aktenraum klein	20	40
1	Wartebereich	35	35
1	Poststelle	20	20
2	Serverraum	35	70
5	Archiv	35	175
1	Büromaterial	35	35
1	Vernichtungscontainer	10	10
1	Ruheraum	15	15
3	Katastrophenschutz	10	30
4	Teeküche	10	40
1	Speisesaal	100	100
1	Trauzimmer	60	60
Summe			2.050
Anzahl der erf. Einheiten (ca. 5m²)			408
3	Pers.-Toiletten	11,1	33
3	Pers.-Toiletten	12	36
1	Beh- WC	14	14
1	Bes.- WC	14	14
1	Empfang	22,5	23
Summe NF EG vorhanden			660
Summe NF 1.OG vorhanden			705
Summe NF 2.OG vorhanden			705
Summe NF erforderlich			2.170
Summe NF vorhanden			2.191
BGF Erdgeschoss			1.081
BGF Gesamt			3.244
Verhältnissfaktor BGF – NF			1,48
Summe Bürofläche NF			1.115

Kosten Möblierung

Preis netto / Einheit	Summe
3.000,00 €	219.000,00 €
3.000,00 €	3.000,00 €
200,00 €	2.000,00 €
200,00 €	16.000,00 €
200,00 €	28.000,00 €
150,00 €	6.000,00 €
150,00 €	5.250,00 €
150,00 €	6.000,00 €
200,00 €	7.000,00 €
200,00 €	4.000,00 €
150,00 €	26.250,00 €
150,00 €	5.250,00 €
200,00 €	3.000,00 €
150,00 €	4.500,00 €
4.000,00 €	16.000,00 €
200,00 €	20.000,00 €
200,00 €	12.000,00 €
3.500,00 €	3.500,00 €
Summe netto	386.750,00 €
Summe brutto	460.232,50 €

Nutzflächen Altbau

Anzahl	Raum-Typ	Soll m² NF/ Raum	Gesamtbedarf m² NF	Ist m² NF / Raum
1	Personalrat	25	25	20
2	Fraktionsraum	20	40	37
2	Vermietung an Dritte	20	40	48
1	Werkstatt/Lager	20	20	32
1	Ratssaal	130	130	109
Summe			255	246
	Pers.-Toiletten			8
	Pers.-Toiletten			10
	Beh- WC			16
	Bes.- WC			
Summe				280
BGF Erdgeschoss				260
BGF Gesamt				480

Kosten Möblierung

Preis netto / Einheit	Summe	
200,00 €	4.000,00 €	
200,00 €	7.400,00 €	
150,00 €	4.800,00 €	
200,00 €	21.800,00 €	
Summe netto		38.000,00 €
Summe brutto		45.220,00 €

Kosten für eine komplett neue Möblierung ohne
Übernahme vorhandener Möbel:

ca. 500.000€ brutto

2.3 MACHBARKEITSSTUDIE

KOSTENBERECHNUNG - ÜBERSICHT

Sanierung bestehendes Rathaus:

Sanierung Bestandsgebäude	BGF = 5.060 m²	5.841.250,00 €
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------

Neubau Rathaus inkl. Sanierung-Wilhelm-Piek-Str.1:

Neubau	BGF = 3.323 m ²	5.873.830,00 €
Sanierung Altbau	BGF = 890 m ²	1.450.000,00 €
Gesamt	BGF = 4.213	7.323.830,00 €

Möblierung Neu- und Altbau:

Möblierung	ca.	500.000,00 €
-------------------	------------	---------------------

2.4 AUFGABENSTELLUNG

FRAGEN

- Sind die vorhandenen Raumgrößen der Büroräume und Archivräume gemäß Personalschlüssel angemessen?

Die Büroräume sind in der Aufgabenstellung sehr groß beschrieben. Entsprechend Arbeitsstättenrichtlinie sind Einzelbüroräume mit einer Fläche von 8-10m² ausreichend.

- Entsprechen die Raumgrößen für die sonstigen Funktionen wie Ratssaal, Teeküche, Archiv, Trauzimmer u. a. den zukünftigen Anforderungen?

Zur vollständigen Beantwortung der Frage sind weitere Angaben erforderlich. Generell sind die angegebenen Raumgrößen als ausreichend bis großzügig zu bewerten.

- Kann die neu ermittelte Bruttogrundfläche (BGF) mit allen Nutzungen und Funktionen des Rathauses auf dem neuen Standort (eine Dreigeschossigkeit wäre zulässig) untergebracht werden.

Ja, das Grundstück bietet ausreichend Fläche zur Unterbringung des Rathauses

- Ist das Raumprogramm auf dem Standort nicht realisierbar, ist die Höhe der nicht einzuordnenden BGF anzugeben und zu prüfen, inwieweit der Standort Wilhelm – Pieck – Straße 1 einzubinden ist. Dabei sind die bereits vorgesehenen Nutzungen und Funktionen für das Grundstück Wilhelm – Pieck – Straße 1 zu berücksichtigen.

Das Gebäude ist als „Besprechungshaus“ mit in die Betrachtung eingeflossen.

2.4 AUFGABENSTELLUNG

FRAGEN

- Wie hoch ist der Pkw-Stellplatzbedarf für die Einrichtung (Anzahl) und ist dieser auf dem Grundstück oberflächlich einordenbar oder ist der öffentliche Raum mit vorzusehen?

Zu erfüllende Vorschriften aus einer Stellplatzsatzung gibt es nicht. Ausgehend von der Vorgabe des Auftraggebers von einem Stellplatz pro Mitarbeiter sind 74 Stellplätze + zusätzliche Stellplätze für Besucher erforderlich. In der Studie sind insgesamt 78 Stellplätze nachgewiesen. Mehr Stellplätze sind möglich.

- Können die notwendigen Fahrradabstellplätze bzw. –flächen auf dem Grundstück untergebracht werden?

Ja

- Wie kann der zukünftige Baukörper im Baufeld angeordnet werden (skizzenhafte Darstellung)?

siehe Planung

- Darstellung der möglichen verkehrstechnischen Lösung für die Zu- und Abfahrt auf dem Grundstück.

Zwei Zufahrten: eine für Mitarbeiter von der Gartenstraße aus, eine von der Wilhelm-Pieck-Str. für Besucher, insbesondere für Besucher des Standesamtes

- Welche fördergestützte Finanzierung für das Vorhaben kann aufgezeigt werden?

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

(Beispiel: Rathaus Bernau, Ansprechpartnerin: Frau Hirschfeld, Leiterin Stadtplanungsamt)

- Ist die Nachnutzung vorhandener leerstehender Bausubstanz möglich?

Nach Aussage des Auftraggebers stehen in Lauchhammer-Mitte keine Immobilien zur Verfügung, die über eine ausreichende Geschossfläche verfügen.