

## **Waldstr. 15 – Umnutzung für Jugendclub und Vereine**

### **1. Allgemeine Angaben zum Gebäude:**

Der Gebäudekomplex in der Waldstraße 15 in Roßlau besteht aus zwei Hauptgebäudeteilen, einem 5-geschossigen Bettenhaus und einem teilunterkellerten, eingeschossigen Flachbau als Versorgungseinrichtung. Der Eigentümer der Gebäude ist die Stadt Dessau-Roßlau. Die Nutzung erfolgte als Altenpflegeheim von verschiedenen Betreibern. Fertiggestellt wurde der Gebäudekomplex im Jahr 1989.

Die Konstruktion entspricht der DDR-typischen Systembauweise aus Stahlbetonfertigteilen. Eine Teilsanierung im Jahr 2004 beinhaltete den Wechsel aller Ausbauelemente (u.a. Fenster und Türen) auf den neuesten Stand der Technik. Im Jahr 2015 endete die Nutzung des Gebäudekomplexes als Altenpflegeheim und auf Grund der damaligen Flüchtlingssituation wurde von der Stadt Dessau-Roßlau eine Nutzungsänderung der Gebäude als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende durchgeführt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde der Brandschutz der Gebäude entsprechend den Vorschriften ertüchtigt. Die Gemeinschaftsunterkunft war bis Juni 2016 in Nutzung.

### **2. Möglichkeiten zur perspektivischen Nutzung:**

Geprüft werden soll die langfristige Unterbringung eines Jugendclubs und diverser Vereine. Bei einer solchen Nutzung muss eine Trennung der Ver- und Entsorgung der Gebäude (Bettenhaus und Flachbau) erfolgen. Das Bettenhaus wird temporär als Reserve für eine sich ändernde Flüchtlingssituation bereitgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut.

Folgende Vereine haben ihr Interesse an Räumlichkeiten angemeldet:

- Volkssolidarität 92,
- Schlesienverein Roßlau,
- Osteoporose Gruppe,
- Männerchor Roßlau e.V., eventl. in Schule,
- Blasorchester Roßlau, eventl. In Schule,
- Roßlauer Karneval Club,
- Regionalverband Mittlere Elbe,
- Städtepartnerschaftsverein,
- (Islamisches Kulturzentrum, nicht konkretisiert)

### **3. Zur Machbarkeit:**

Es besteht die Möglichkeit, drei grundsätzlich getrennte Bereiche zu schaffen, welche unabhängig voneinander genutzt und weiter gegliedert werden könnten. Die Lagerung der Materialien könnte in direkter Nähe oder in zentralen, mittig angeordneten Räumen erfolgen. Jedem Bereich sind entsprechende Sanitäreinrichtungen zuzuordnen.

## 4. Größenordnungen:

Siehe zeichnerische Darstellung Machbarkeitsstudie Erdgeschoss

**Nutzungsbereich A 178,51 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsbereich B 195,62 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsbereich C 236,62 m<sup>2</sup>**

**Lagerräume: 198,54 m<sup>2</sup>**

## 5. Energetische Betrachtung/Beurteilung:

Bei einer Umnutzung zur mittelfristigen bis langfristigen Belegung der Räume, würden einige energetische Maßnahmen (lt.EnEV) zwingend notwendig werden.

### **Dachfläche:**

- Bestand: Flachdach mit Innenentwässerung und Attika
- Untersuchung des Zustandes der Dachhaut, 36. KW
- Neuaufbau der Dachhaut nach EnEV notwendig

### **Außenwand:**

- Bestand: Mehrschichten Stahlbetonplatte
- Realisierung eines WDV-Systems nicht notwendig

### **Fenster/Türen:**

- Bestand: Kunststoff-Fenster- und Türelement, Technischer Stand von 2004, U-Wert = ca. 1,1 W/(m<sup>2</sup>-K)
- Keine Erneuerung notwendig

### **Bodenplatte:**

- Bestand: mehrschichtige Betonplatte mit geringer Dämmung,
  - Keine Erneuerung notwendig
- Verhältnis von Aufwand und Nutzen ist extrem ungünstig

## 6. Bei langfristiger Nutzung notwendige Baumaßnahmen:

### **Gesamtbaukörper:**

Eine Belegung der Kellerräume würde bei einer Nutzung des EG-Bereiches nicht stattfinden. Weiterhin wäre eine Konkretisierung bestimmter Baumaßnahmen in brandschutztechnischer Hinsicht nur möglich, wenn eine eindeutige Bestimmung der Nutzereigenschaften gegeben ist.

### **Dachfläche:**

- Bestand: Flachdach mit Innenentwässerung und Attika
- Neuaufbau der Dachhaut nach EnEV, einschl. der umlaufenden Attika

### **Außenwand:**

- Bestand: Mehrschichten Stahlbetonplatte,

### **Fenster/Türen:**

- Bestand: Kunststoff-Fenster- und Türelement, Keine Erneuerung notwendig,
- Schaffung von neuen Eingangssituationen bzw. Fluchtwegen,

### **Bodenplatte:**

- Bestand: mehrschichtige Betonplatte mit geringer Dämmung,
- Keine Erneuerung notwendig

## **Haustechnik**

### **Heizung**

- Fernwärmestation ca. 125 kW NEU
- Hausanschlusskosten FW
- Rohrnetz Raumheizung incl. Verteiler und Zubehör
- ca. 60 Heizkörper neu
- Brandschutz/Wärmedämmung

### **Sanitär**

- NEU ohne Einrichtungsgegenstände
- TW-Netz (kalt) neu
- Abwassernetz, Teilerneuerung
- ca. 20% Sanitärkeramik erneuern -  
Brandschutz/Dämmung
- Be- und Entlüftungsmaßnahmen
- Behinderten-WC (NEU) komplett  
Demontage  
Bereich Flachbau  
MSR für 5 Heizkreise (Zonen)

### **Elektro**

- auf den aktuellen Stand der Technik bringen

### **Nutzungsbereich A:**

- sofortige Nutzung möglich, eventl. geringfügige Malerarbeiten

### **Nutzungsbereich B:**

- Errichtung von neuen Trennwänden, eventl auch mobile Trennwände,
- Montage neuer Türöffnungen,
- abschließende Malerarbeiten

### **Nutzungsbereich C:**

- Errichtung von neuen Trennwänden,
- Montage neuer Türöffnungen,
- Neugestaltung der Fußbodennutzschicht auf vorhandenen Terrazzoboden,
- abschließende Malerarbeiten

### **Lagerräume:**

- Rückbau einer WC- und Umkleideeinrichtung,
- Rückbau vorhandener Kühlzellen,

- Rückbau der Küchenausstattung einschl. Lüftung,
- Rückbau verschiedener Trennwände im ehem. Küchenbereich,
- Neugestaltung der Fußbodennutzschicht auf vorhandenen Fliesenboden,
- Verschließen von Türöffnungen,
- Ersatz der alten Holzfenster durch neue Kunststoff-Fenster,
- abschließende Malerarbeiten,

### **WC-Räume:**

- Einrichten eines Behinderten WC's im Bereich Flur 1,
- Einrichten einer neuen WC-Einheit für den Vereinsbereich B, einschl. neuer Grundleitungen,
- Überprüfung und Instandsetzung der vorhandenen WC-Einheiten,
- abschließende Malerarbeiten,

### **Technik-Räume, HA-Räume:**

- Einrichten der Technikräume für HA- HLS und Elt im Vereinsbereich A,
- Überprüfung und Instandsetzung der vorhandenen Technik-Räume im KG,
- abschließende Malerarbeiten,

### **Verkehrswege:**

- abschließende Malerarbeiten

### **Außenanlagen:**

- Umwegung des Gebäudes u. ä.,

## **Grobschätzung der Grundkosten bei langfristiger Nutzung:**

Hülle (im wesentlichen Dach)	ca. 400.000 €
Heizung	ca. 150.000 €
Elektro	ca. 170.000 €
Sanitär	ca. 60.000 €
Verkehrsflächen außen	ca. 20.000 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>ca. 800.000 €</b>

## **Grobkosten Umbaumaßnahmen, Nutzungsspezifisch**

Raumoptimierungen nach Bedarf, bis zu	ca. 220.000 €
Erweiterung WC-Anlage nach Bedarf, bis zu	ca. 80.000 €

## **Ausstattung**

nicht enthalten



### BEMERKUNGEN

- Vorhandene Bausubstanz
- Verkehrsflächen
- Technikräume, HA-Räume
- Lagerräume - 198,54m²
- WC-Räume
- Behinderten WC-Räume
- Räume für Vereinsbereich A - 178,51 m²
- Räume für Vereinsbereich B - 195,62 m²
- Räume für Vereinsbereich C - 236,62 m²
- Neue Wandkonstruktion, Mauerwerk bzw. Trockenbau
- 1.01 Raumnummer mit Flächenangabe

Dieser Plan wurde auf der Grundlage des Feuerwehrlages des Ing.-u. Sachverständigenbüro Sigma, Datum 01/2012, entwickelt. Er erhebt nicht den Anspruch einer maßstäblichen Zeichnung. Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum des Planers und unbefugterweise geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Mängeln bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Alle Maße sind vor Baubeginn bzw. Fertigung der Ausbauelemente am Bau zu prüfen.

Bauherr	Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Zentrales Gebäudemanagement Gustav-Bergt-Str. 1, in 06862 Dessau-Roßlau	Datum: 29.09.2016
Objekt	<b>JUGENDFREIZEIT-EINRICHTUNG VEREINSGEBAUDE</b>	Maßstab: 1 : 100
Planart	Erdgeschoss, Machbarkeitsstudie	Blatt-Nr.: <b>1.02</b>

Unterschriften

Bauplanungsbüro, Graul und Wittig,	Heidestraße 33 06842 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340 8822073 Fax: 0340 8508740 E-mail: info@planungsbuero-dessau.de
---------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------