

■ 3. Die baulichen Maßnahmen

Im folgenden werden das ehemalige Kältemaschinenhaus 1 (Gebäude U) und das ehemalige Kältemaschinenhaus 2 (Gebäude V) einer genaueren Analyse unterzogen. Dabei hat das Architekturbüro ding.fest dessau auf Basis einer Begehung mit uns eine erste Kostenschätzung erstellt. Die Kostenschätzung wird in eine Phase 1 (Ertüchtigung der Gebäudehüllen) und Phase 2 (Innenausbau) unterschieden. Die Grobkostenschätzung vom Architekturbüro ding.fest dessau wird als Anlage beigefügt.

3.1 DIE SANIERUNGSMASSNAHMEN AN DEN GEBÄUDEHÜLLEN

Das ehemalige **Kältemaschinenhaus 1** (Gebäude U) ist ein zweigeschossiger Baukörper. Über dem hallenartigen ca. 5 m hohen Erdgeschoss befindet sich ein Obergeschoss, das über ein zentrales Treppenhaus sowie die Außentreppe des ehemaligen Rächerturms erschlossen ist. Massive Mauerwerkswände, Pfeiler, Decken und ein flachgeneigtes Pultdach aus Stahlbeton kennzeichnen die stabile Substanz des Gebäudes. Fenster und Türöffnungen sind weitgehend zerstört oder verschlissen, im Obergeschoss vermauert. Das Gebäude ist komplett unterkellert, mit Fensteröffnungen unter Geländeneiveau. Nässeeschäden durch versagende oder nicht vorhandene Sperren im Keller- und Fundamentbereich sind näher zu untersuchen.



Für die Gebäudehülle, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen und Toren wird eine spartanische Instandsetzung vorgeschlagen, die in erster Linie eine Sicherung darstellt, um im Inneren den Ausbau für die Nutzung betreiben zu können. Für die Funktionalen Vereinstreff mit Clubcharakter und Büro ist eine Beheizbarkeit erforderlich. Hierfür und für die erforderlichen Sanitäreinrichtungen sind die erforderlichen Medienanschlüsse bereitzustellen.





Das ehemalige **Kältemaschinenhaus 2** (Gebäude V) ist ein voll unterkellertes Hallenbauwerk. Die Erschließung erfolgt z.Z. über das Treppenhaus Gebäude U, sowie über Außentüren. Massive Mauerwerkswände, Pfeiler, Decken und ein flachgeneigtes Pultdach aus Stahlbeton kennzeichnen die stabile Substanz des Gebäudes. Fenster (Betonrahmen) und Türöffnungen sind weitgehend zerstört oder verschlissen.

Nässeschäden durch versagende oder nicht vorhandene Sperren im Keller- und Fundamentbereich sind näher zu untersuchen. Für die Gebäudehülle, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen und Toren wird ebenfalls eine spartanische Instandsetzung vorgeschlagen, die in erster Linie eine Sicherung darstellt, um im Inneren einen Ausbau für die Nutzung betreiben zu können. Die Funktion als Skatehalle erfordert keine Beheizbarkeit. Für die Erhellung der beiden Hallen wird derzeit von Gesamtkosten in Höhe von ca. 169.000,00 EUR inkl. Umsatzsteuer und Planungskosten ausgegangen.

3.2 DER AUSBAU ZUR SKATEHALLE MIT VEREINSTREFF

Das ehemalige **Kältemaschinenhaus 1** (Gebäude U) wird den Vereinstreff beherbergen, der neben dem Vereinsbüro und Versammlungsraum auch die Verleih- und Reparaturstation beinhaltet. Sanitäranlagen sind für ca. 40 Besucher vorgesehen. Die Kellerräume sind als Lagerbereich nutzbar.

Das ehemalige **Kältemaschinenhaus 2** (Gebäude V) ist für die Nutzung als Skatehalle vorgesehen. Eine Beheizbarkeit ist nicht erforderlich, ebenso wenig der Anschluss an Wasser und Abwasser. Lediglich Beleuchtung und die Bereitstellung von Anschlussmöglichkeiten für elektrische Geräte ist vorzusehen.

Die Innenausstattung wird neben festen Einbauten auch mobile Rampen beinhalten. Eine Erstaussattung existiert schon. Andere Anschaffungen, wie Büroausrüstung, Mobilar, Beschallung, Telefon etc. werden durch Vereinsgelder und Sponsoren abgesichert.

Für den Ausbau der beiden Hallen wird derzeit von Gesamtkosten in Höhe von ca. 158.000,00 EUR inkl. Umsatzsteuer und Planungskosten ausgegangen.

■ 4. Funktionsaufteilung

Die Aufteilung der Funktionen sollten in der beigefügten Planskizze beispielhaft verdeutlicht werden.



EHEM. KÄLTMASCHINENHAUS 2

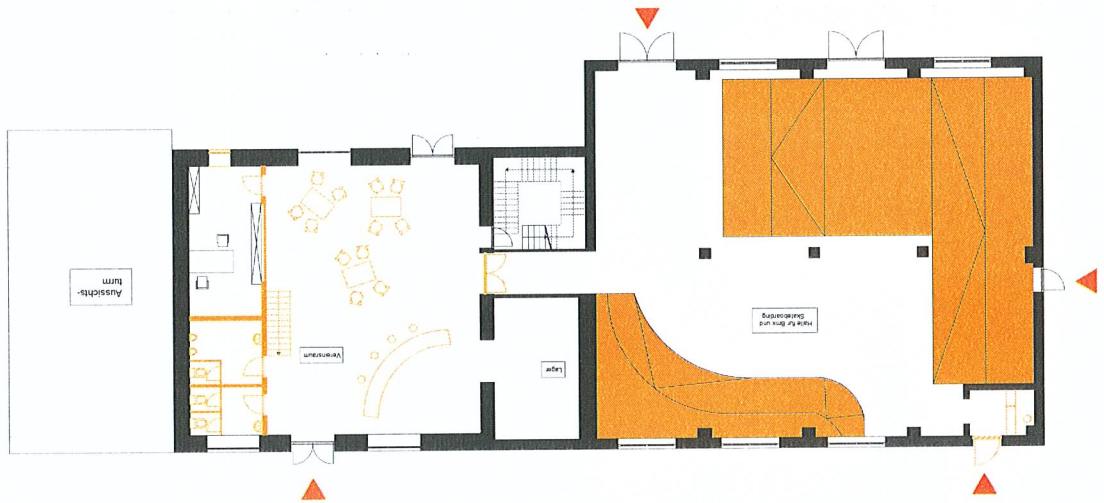
Skatehalle

- Kasse
- Feste und mobile Skaterampen
- Lagerraum für Werkzeug/Geräte für das Dirtgelände (von außen zu erreichen)

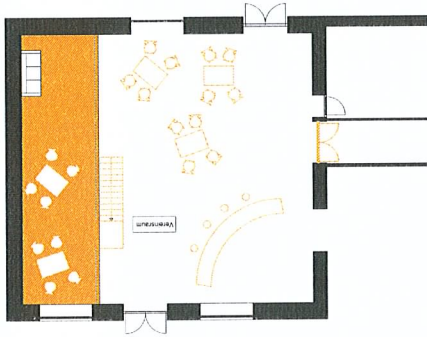
EHEM. KÄLTMASCHINENHAUS 1

Vereinstitreff

- Garderobe
- Büro für Verein
- WC für Benutzer & Personal, Sanitätsraum
- Aufenthaltsraum für die Besucher um Blick auf die Sportfläche zu ermöglichen
- Vereinstitreff mit Verleih/Verkauf Skaterausrüstung und Reparatur-service
- kleiner Lagerraum für Vereinstitreff

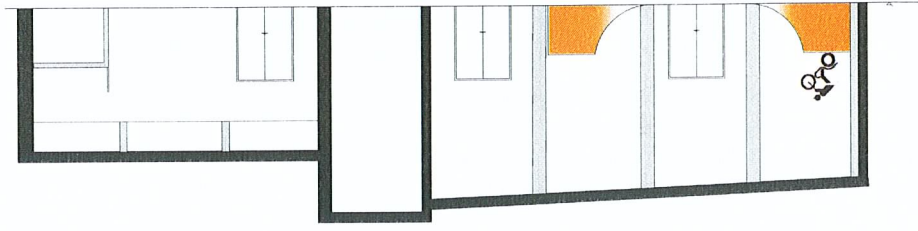


Skatehalle



Vereinstitreff

Skatehalle (Seitenansicht)



Betriebsgelände Andes
Phase I: Errichtung Hülle Gebäude U und V
Grobkostenschätzung nach DIN 276

KG	Kostengruppe	Bezug	Menge	EP	GP
200	Herrichten und Erschließen	BGF	744,00	25,45	18.934,80
Gebäude entlüften, Entsorgung Schadstoffe					
Herstellen Hausanschlüsse Elektro, Gas, Wasser,					
Abwasser, Retentionsfläche anlegen					

1. Gebäude U, ehem. Kältemaschinenhaus I

Gebäude U ist ein zweigeschossiger Baukörper. Über dem hallenartigen ca. 5 m hohen Erdgeschoss befindet sich ein Obergeschoss, das über ein zentrales Treppenhaus sowie die Außentreppe des ehem. Räucherturns erschlossen ist. Massive Mauerwerkswände, Pfeiler, Decken und ein flachgeneigtes Pultdach aus Stahlbeton kennzeichnen die stabile Substanz des Gebäudes. Fenster und Türöffnungen sind weitgehend zerstört oder verschlissen, im Obergeschoss vermauert. Das Gebäude ist komplett unterkellert, mit Fensteröffnungen unter Geländeneau. Nässebeschäden durch versagende oder nicht vorhandene Sperren im Keller- und Fundamentbereich sind näher zu untersuchen. Für die Gebäudehülle, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen und Türen wird eine spartanische Instandsetzung vorgeschlagen, die in erster Linie eine Sicherung darstellt, um im Inneren einen Ausbau hin zu einer Nutzung betreiben zu können. Für die Funktionen Vereinstreff mit Clubcharakter und Büro ist eine Behaltbarkeit erforderlich. Hierfür und die erforderlichen Sanitäreinrichtungen sind die erforderlichen Medienanschlüsse bereitzustellen.

300	Bauwerk	m²	219,00	30,89	6.764,91
320	Gründung	m²	219,00	30,89	6.764,91
Eventualposition					
330	Außenwände	m²	393,00	78,15	30.712,95
Verschließen Bauwerksöffnungen,					
Türen und Tore entlüften / ersetzen					
Fensterverkleidung mit transparentem, wärmedämmendem Material					
Sparsame Reparatur Außenwände					
Ansicht Außenwände, Vorbereitung Graffiti-Flächen					
vorhandene Fensteröffnungen OG freilegen, verglasen					
360	Dächer	m²	219,00	25,80	5.650,20
Dachentwässerung inkl. Dachrinnen und Fallrohren neu					
390	Sonstige Baukonstruktionen	BGF	219,00	25,76	5.641,44
Baustelleneinrichtung, Gerüste, Arbeitsbühnen					

KG 300 Gebäude U 48.769,50

Kostenschätzung Sanierung

ding, fest dassau
gelies & seidel freie architekten

2. Gebäude V, Kältemaschinenhaus II

Gebäude V ist ein voll unterkellertes Hallenbauwerk. Die Erschließung erfolgt z.Z. über das Treppenhaus Gebäude U, sowie über Außenreitern. Massive Mauerwerkswände, Pfeiler, Decken und ein flächengereinigtes Pultdach aus Stahlbeton kennzeichnen die stabile Substanz des Gebäudes. Fenster (Betonrahmen) und Türöffnungen sind weitgehend zerstört oder verschlissen. Nässebeschäden durch versagende oder nicht vorhandene Sperren im Keller- und Fundamentbereich sind näher zu untersuchen. Für die Gebäudehülle, insbesondere Maßnahmen an Fenstern, Türen und Toren wird eine spartanische Instandsetzung vorgeschlagen, die in erster Linie eine Sicherung darstellt, um im Inneren einen Ausbau für die Nutzung betreiben zu können. Die Funktion als Skatethalle erfordert keine Behelzbarkeit.

300 Bauwerk					
320 Gründung	m²	306,00	30,89	9.452,34	Eventualposition
330 Außenwände	m²	549,00	55,68	30.568,32	Verschließen Bauwerksöffnungen, Türen und Tore ertüchtigen / ersetzen Fensterverkleidung mit transparentem, wärmedämmendem Material Sparsame Reparatur Außenwände Anstrich Außenwände, Vorbereitung Graffiti-Flächen vorhandene Fensteröffnungen OG freilegen, verglasen
360 Dächer	m²	284,00	35,50	10.082,00	Dachindeckung Bitumenbahn neu, Anschlüsse an aufgehende Bauteile Dachentwässerung inkl. Dachrinnen und Fallrohren neu Attikaverblechung
390 Sonstige Baukonstruktionen	BGF	306,00	25,76	7.882,56	Bausstelleneinrichtung, Gerüste, Arbeitsbühnen
KG 300 Gebäude V				57.985,22	
KG 300 Gebäude U und V				106.754,72	
700 Baunebenkosten				16.013,21	pauschal, 15 % Architektur, Tragkonstruktion, Gründungsuntersuchung, Gebühren, Genehmigungen
Gesamtkosten Erüchtigung Hülle netto (KG 200+300+400+700)				141.702,73	
Mwst. 19 %				26.923,52	
Gesamtkosten Erüchtigung Hülle brutto				168.626,25	

Kostenschätzung Sanierung

Betriebsgelände Andes					
Gebäude U und V					
Phase II: Ausbau Vereinsstreif und Skatelle					
Grobkostenschätzung nach DIN 276					
KG	Kostengruppe	Bezug	Menge	EP	GP
1. Gebäude U, ehem. Kältemaschinenhaus					
Gebäude U wird den Vereinsstreif beherbergen, der neben einem Vereinscafé (EG) auch Räume für Vereinsbüro und Sozialarbeit beinhaltet. Sanitäranlagen sind für ca. 40 Besucher vorgesehen. Die Kellerräume sind als Lagerbereich nutzbar					
300	Bauwerk		393,00	25,45	10.001,85
330	Außenwände	m²			
	Außenwandbekleidungen innen, Putzausbesserung				
	Anstriche				
340	Innenwände	m²	200,00	75,80	15.160,00
	Durchbruch zu Gebäude V, Massive und Montage-Trennwände				
	Sanitärbereiche fliesen				
350	Decken	m²	372,00	61,80	22.989,60
	Innenlütten erneuern, neu einbauen				
390	Sonstige Baukonstruktionen	BGF	219,00	5,65	1.237,35
	Arbeitsgerüste				
400	Technische Anlagen	BGF	219,00		
410	Wasser, Abwasser Gasanlagen		219,00	25,65	5.617,35
420	Wärmeversorgungsanlagen		219,00	56,67	12.410,73
430	Lüftungstechnische Anlagen		219,00	1,90	416,10
440	Starkstromanlagen		219,00	40,99	8.976,81
450	Fernwärme- und Informationstechnische Anlagen		219,00	2,70	591,30
KG 300+400 Gebäude U					
77.401,09					
2. Gebäude V, Kältemaschinenhaus II					
Gebäude V ist für die Nutzung als Skaterhalle vorgesehen. Eine Beheizbarkeit ist nicht erforderlich, ebenso wenig der Anschluss an Wasser und Abwasser. Lediglich Beleuchtung und die Bereitstellung von Anschlußmöglichkeiten für elektrische Geräte ist vorzusehen.					
300	Bauwerk		549,00	25,45	13.972,05
330	Außenwände	m²			
	Außenwandbekleidungen innen, Putzausbesserung				
	Anstriche				
350	Decken	m²	306,00	46,87	14.342,22
	Deckendurchbrüche Keller teilweise verschließen				
	Einbau Gussasphaltesstrich auf MF-Dämmung				
	teilweise Beschichtung				
390	Sonstige Baukonstruktionen	BGF	306,00	5,65	1.728,90
	Arbeitsgerüste				

Kostenschätzung Sanierung

ding, fest dassau
geltes & seidel freie architekten

400 Technische Anlagen	BGF	306,00	306,00	25,99	7.952,94
------------------------	-----	--------	--------	-------	----------

KG 300+400 Gebäude U	37.996,11
----------------------	-----------

KG 300+400 Gebäude U und V	115.397,20
----------------------------	------------

700 Baunebenkosten	17.309,58
---------------------------	-----------

pauschal, 15 %
Architektur, Fachplanung HLS, Elektro

Gesamtkosten Kosten Ausbau netto (KG 300+400+700)
Mwst. 19 %
Gesamtkosten Ausbau brutto

132.706,78
25.214,29
157.921,07

Kostenschätzung Sanierung

