



# Machbarkeitsstudie

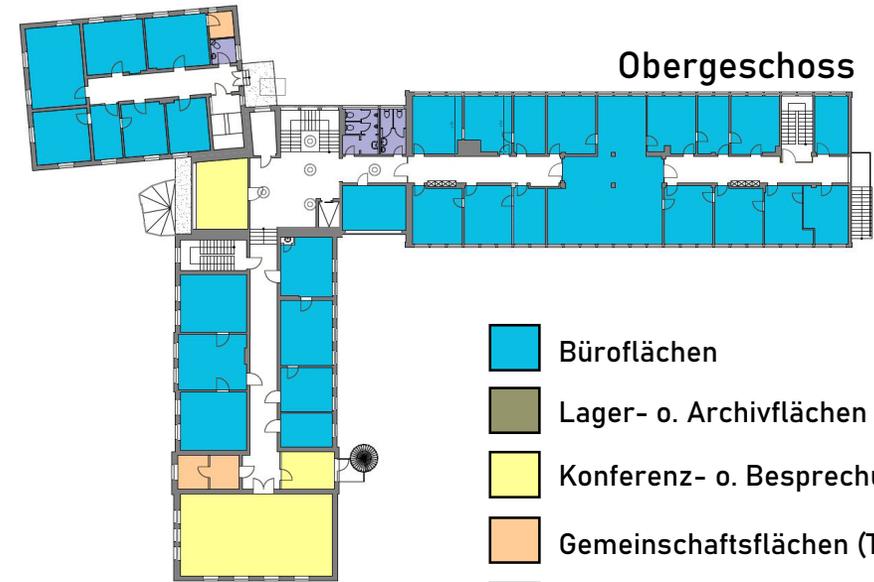
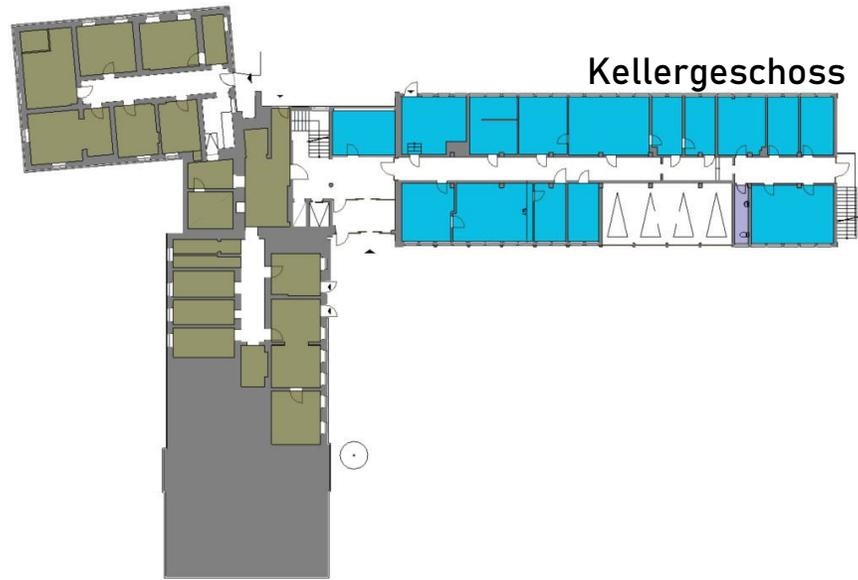
Erweiterung und Sanierung Stadthaus

Schürenkamp 16

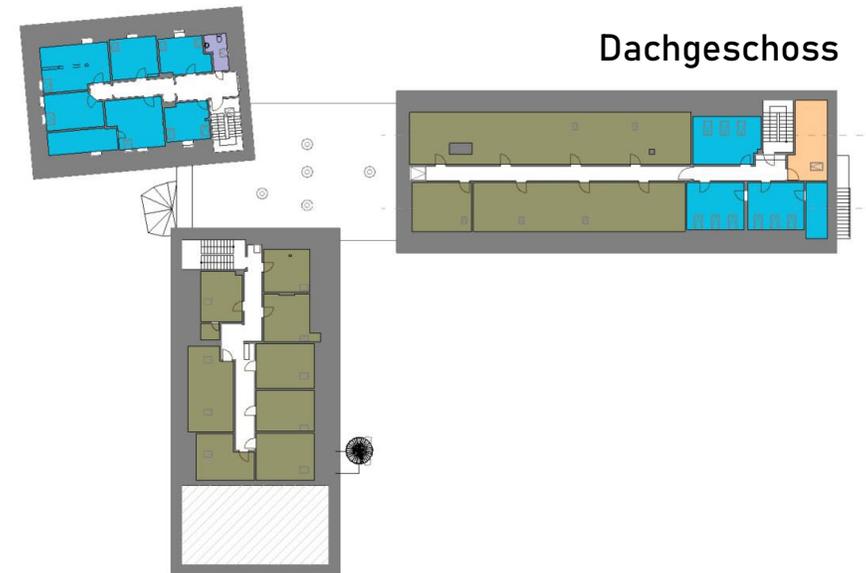
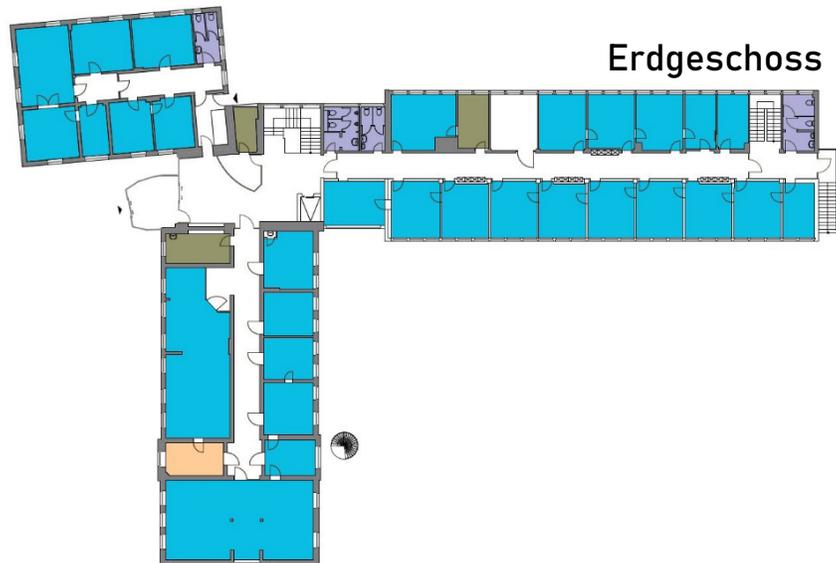




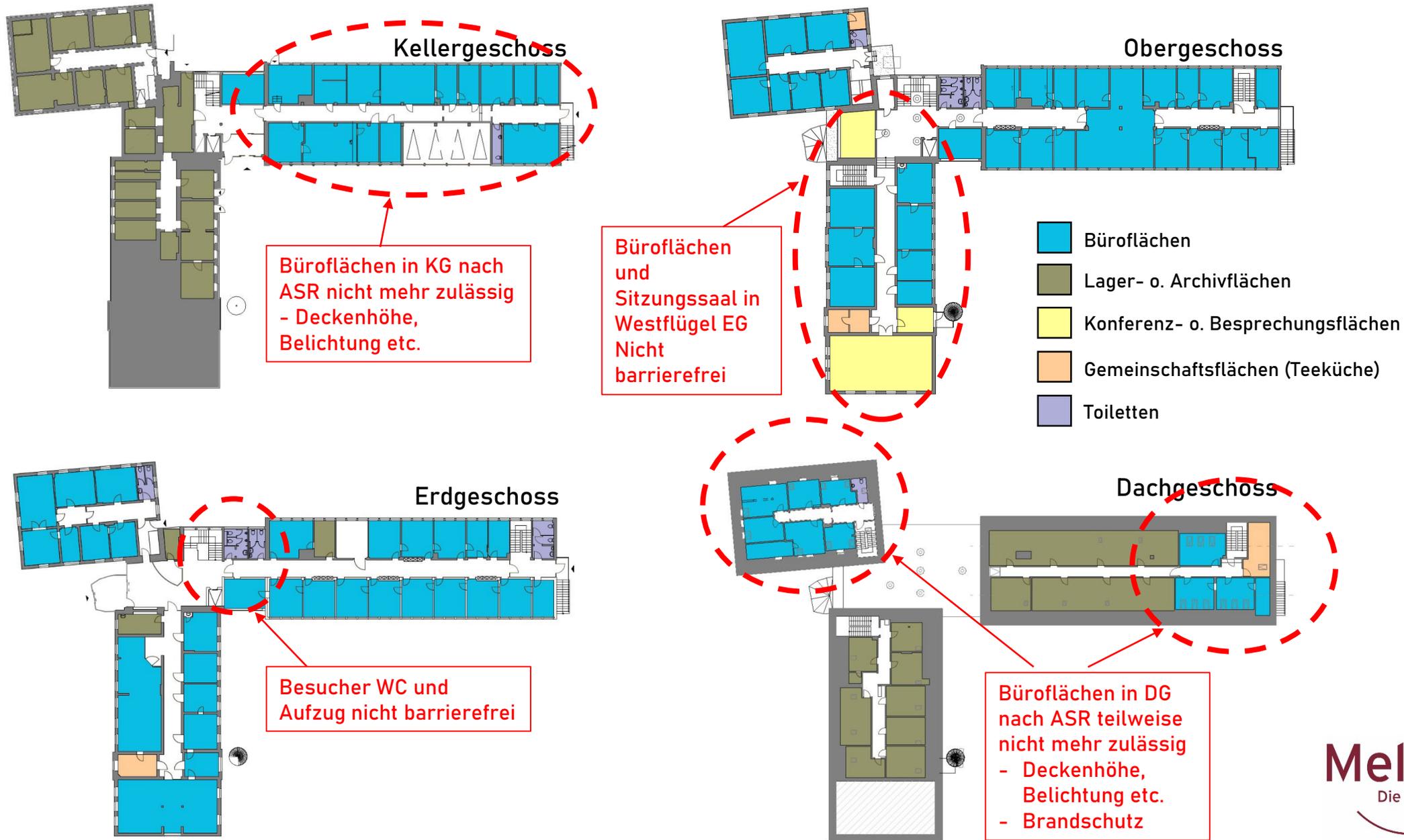
# Bestandsanalyse (Ist-Zustand)



-  Büroflächen
-  Lager- o. Archivflächen
-  Konferenz- o. Besprechungsflächen
-  Gemeinschaftsflächen (Teeküche)
-  Toiletten

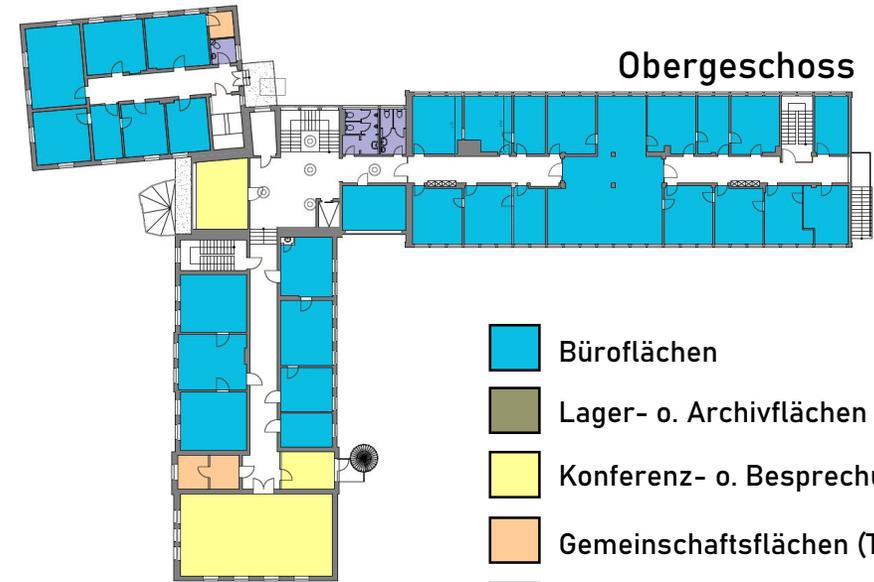
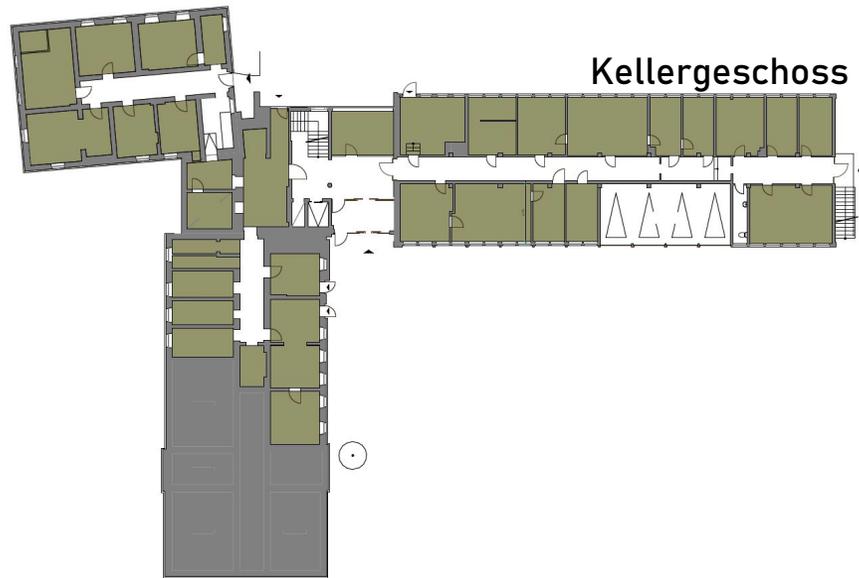


# Bestandsanalyse (Umnutzungs- und Veränderungspotential)

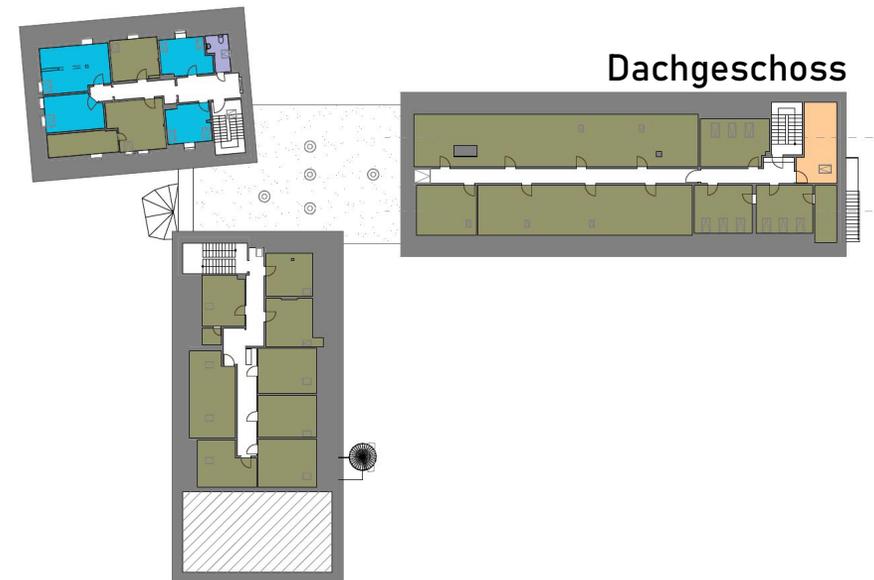
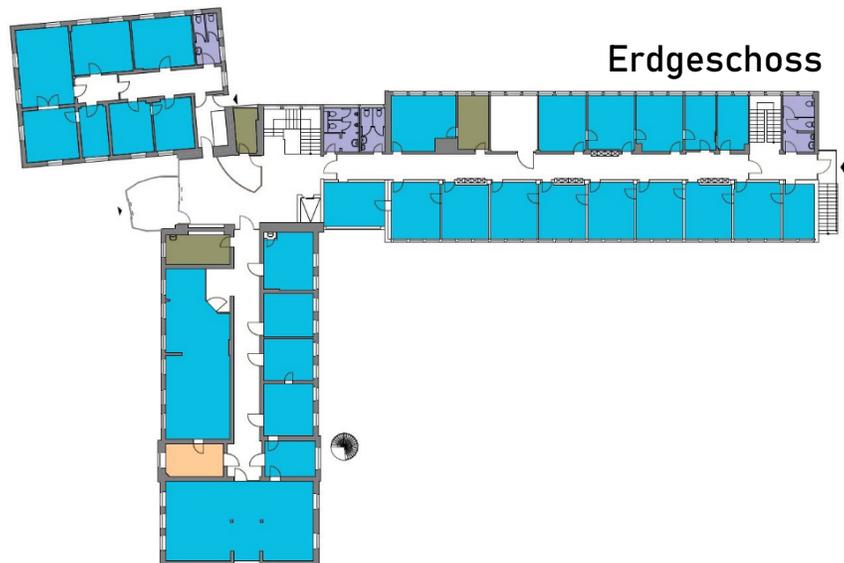




# Bestandsanalyse (zukünftige Nutzung)



-  Büroflächen
-  Lager- o. Archivflächen
-  Konferenz- o. Besprechungsflächen
-  Gemeinschaftsflächen (Teeküche)
-  Toiletten





# Raumbedarf

Flächen	Soll (D+S)	Ist (vorh./Zukunft)	Differenz (Bedarf Anbau)
Basisflächen	1.520 m <sup>2</sup>	1.307 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>
Kommunikationsflächen	790 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>
Konzentrationsflächen	112 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Infrastruktur	1.538 m <sup>2</sup>	1.178 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Sonderflächen	870 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	707 m <sup>2</sup>
	<b>4.830 m<sup>2</sup> NUF</b>	<b>2.766 m<sup>2</sup> NUF</b>	<b>2.064 m<sup>2</sup> NUF</b>

NUF = Nutzflächen : Flächen ohne Erschließung, Konstruktion und technischen Flächen

Bedarf an Nutzfläche

ca. 2.100 m<sup>2</sup>

- + 7 % der BGF für technische Flächen 245 m<sup>2</sup> 
- + 20 % der BGF für Verkehrsflächen 700 m<sup>2</sup> 
- + 12 % der BGF für Konstruktionsflächen 420 m<sup>2</sup> 

---

Bedarf Bruttogrundfläche

ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Gerundet

4.000 m<sup>2</sup> (Sicherheit)



## Variante 1 - Erweiterungsbau auf Nachbargrundstück



### Bauliche Lösung

- Neue und barrierefreie Erschließung des Bestandes über Verbindungsbau
- Anbau auf Nachbargrundstück
- Aktuelles Planungsrecht: Mischgebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF pro Geschoss
- 2 Bauabschnitte
- Parkflächen am Engelgarten müssen erweitert werden. (ca. 250 Stpl. Notwendig)
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Decken, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)

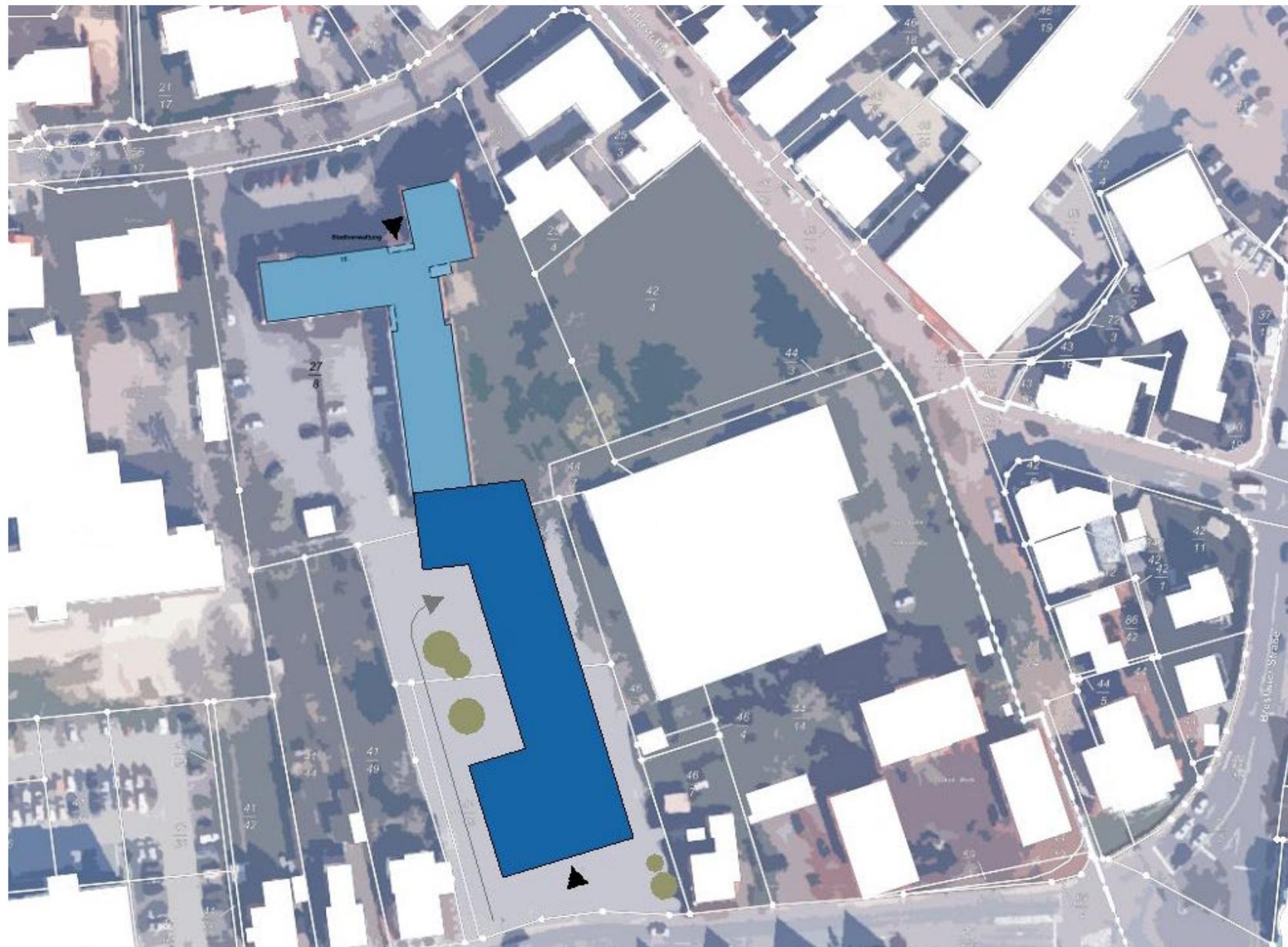


## Variante 1 - Erweiterungsbau auf Nachbargrundstück

Anbau		Bestandssanierung		Interimslösung 2 Jahre Bauzeit	Grunderwerb	Gesamtkosten Anbau auf Nachbargrund- stück
KG 300+400 4.000 m <sup>2</sup> BGF x 2.855 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m <sup>2</sup> BGF x 2.082 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €		2.696 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> + 7 % Grunderwerbskosten	
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €					
KG 700 Baunebenkosten ca. 40 % von KG 200-500 (inkl. Umbauszuschlag)			3.144.903 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148 €			
<b>Gesamtkosten Anbau</b>	<b>21.229.780 €</b>	<b>Gesamtkosten Sanierung</b>	<b>14.309.307 €</b>	<b>0 €</b>	<b>ca. 580.000 €</b>	<b>36.119.087 €</b>



## Variante 2 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten



### Bauliche Lösung

- Anbau auf Grundstück am Engelgarten
- Aktuelles Planungsrecht: Wohngebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF pro Geschoss
- Tiefgarage unter Anbau
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)



## Variante 2 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten

Anbau		Bestandssanierung			Tiefgarage ca. 150 Stpl.	Gesamtkosten Anbau auf Parkplatz
KG 300+400 4.000 m <sup>2</sup> BGF x 2.855 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m <sup>2</sup> BGF x 2.082 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €			
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €					
KG 700 Baunebenkosten ca. 40 % von KG 200-500 (inkl. Umbauszuschlag)			3.144.902 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148 €			
<b>Gesamtkosten Anbau</b>	<b>21.229.780 €</b>	<b>Gesamtkosten Sanierung</b>	<b>14.309.307 €</b>		<b>ca. 3.640.000 €</b>	<b>39.179.087 €</b>



## Variante 2.1 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten + Parkpalette auf Nachbargrundstück



### Bauliche Lösung

- Anbau auf Grundstück am Engelgarten
- Aktuelles Planungsrecht: Wohngebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF pro Geschoss
- Parkpalette auf Nachbargrundstück
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)



## Variante 2.1 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten + Parkpalette auf Nachbargrundstück

Anbau		Bestandssanierung		Grunderwerb	Parkpalette ca. 150 Stpl.	Gesamtkosten Anbau auf Parkplatz
KG 300+400 4.000 m <sup>2</sup> BGF x 2.855 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m <sup>2</sup> BGF x 2.082 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €	2696 m <sup>2</sup> x 200€/m <sup>2</sup> + 7 % Grunderwerbs- kosten		
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €					
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500			3.144.902 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148 €			
<b>Gesamtkosten Anbau</b>	<b>21.229.780 €</b>	<b>Gesamtkosten Sanierung</b>	<b>14.309.307 €</b>	<b>ca. 580.000 €</b>	<b>ca. 2.500.000 €</b>	<b>38.619.087 €</b>



## Variante 3 - Neubau auf Parkplatz am Engelgarten

Neubau		Tiefgarage ca. 250 Stpl.	Grundstücks verkauf	Gesamtkosten Neubau
KG 300+400 7.400 m <sup>2</sup> BGF x 2.855 €/m <sup>2</sup> gem. BKI 2022	21.127.000 €		6.314 m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup>	
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	1.056.350 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	15.422.710 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	5.704.290 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	1.056.350 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	6.971.910 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	9.063.483 €			
Gesamtkosten Anbau	39.275.093 €	ca. 3.640.000 €	- 883.960 €	42.031.133 €

Um die drei Varianten vergleichbar zu machen wurde bei dem Neubau auch mit 7.400 m<sup>2</sup> BGF gerechnet





## Im Überblick



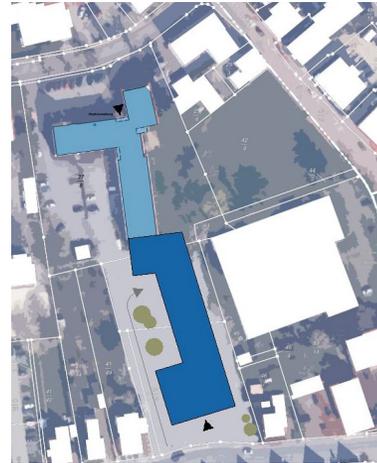
### Variante 1 - Erweiterungsbau auf Nachbargrundstück

#### Pro

- Neue und barrierefreie Erschließung des Bestandes über Verbindungsbau
  - Parkflächen am Engelgarten können erhalten bleiben
- > Keine Tiefgarage nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

#### Contra

- Grundstückserwerb nötig
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Störung des normalen Betriebes



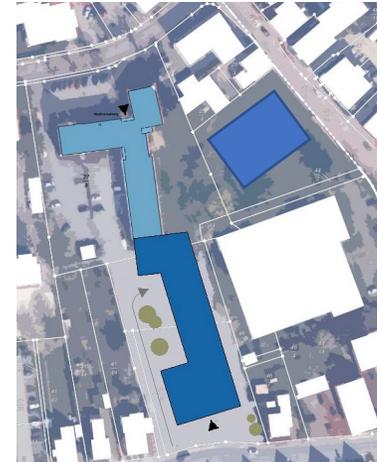
### Variante 2 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten

#### Pro

- Barrierefreie Erschließung über neuen Aufzug möglich
- Kein Grunderwerb nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

#### Contra

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Tiefgarage nötig
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Mehr Umzüge im Objekt



### Variante 2.1 - Erweiterungsbau auf Parkplatz am Engelgarten + Parkpalette auf Nachbargrundstück

#### Pro

- Barrierefreie Erschließung über neuen Aufzug möglich
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

#### Contra

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Parkpalette auf Nachbargrundstück
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Mehr Umzüge im Objekt
- Grundstückserwerb nötig



### Variante 3 (D+S) - Neubau auf Parkplatz am Engelgarten

#### Pro

- Ideale Arbeitsbedingungen ohne Einschränkung
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Adressbildung über Zugang Engelgarten
- Kein Grunderwerb nötig
- Keine Interimslösung nötig
- Grundstücksveräußerung

#### Contra

- Nachnutzung Altbestand (?)
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden



## Im Überblick



**Variante 1 -  
Erweiterungsbau auf  
Nachbargrundstück**

Kosten (KG 200-700)  
Inkl. 30 % Sicherheit

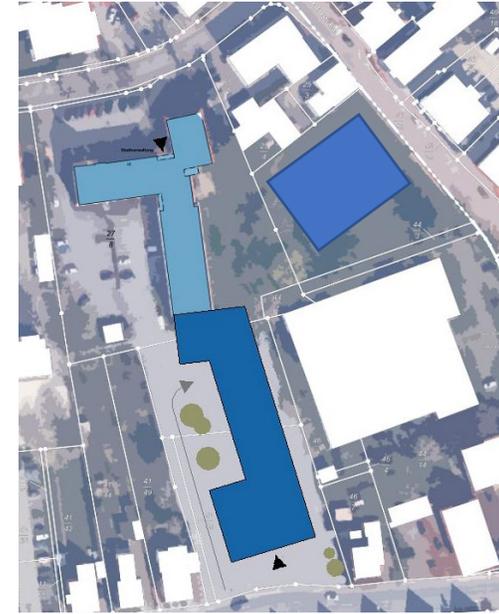
**36.119.087 €**



**Variante 2 -  
Erweiterungsbau auf  
Parkplatz am Engelgarten**

Kosten (KG 200-700)  
Inkl. 30 % Sicherheit

**39.179.087 €**



**Variante 2.1 -  
Erweiterungsbau auf  
Parkplatz am Engelgarten +  
Parkpalette auf  
Nachbargrundstück**

Kosten (KG 200-700)  
Inkl. 30 % Sicherheit

**38.619.087 €**



**Variante 3 -  
Neubau auf  
Parkplatz am Engelgarten**

Kosten (KG 200-700)  
Inkl. 30 % Sicherheit

**42.031.133 €**



# Nutzwertanalyse

Kriterium	Gewichtung	Variante 1	Gewichtung "Variante 1"	Variante 2	Gewichtung "Variante 2"	Variante 3	Gewichtung "Variante 3"
Funktionalität im Allgemeinen	30,00%	3,00	0,90	4,00	1,20	1,00	0,30
Städtebaulicher Mehrwert	20,00%	3,00	0,60	4,00	0,80	2,00	0,40
Verkehrsströme/ Parkplatzsituation	5,00%	2,00	0,10	4,00	0,20	2,00	0,10
Risiken im Bau	5,00%	5,00	0,25	5,00	0,25	2,00	0,10
Einschränkung des laufenden Betriebs	2,50%	5,00	0,13	5,00	0,13	2,00	0,05
Energieoptimiertes Bauen	7,50%	4,00	0,30	4,00	0,30	1,00	0,08
Kosten	20,00%	2,00	0,40	3,00	0,60	4,00	0,80
Folgekosten	10,00%	2,00	0,20	3,00	0,30	2,00	0,20
<b>Summe/ Durchschnittsnote</b>	<b>100%</b>		<b>2,88</b>		<b>3,78</b>		<b>2,03</b>