

# Schulgebäude Puschkinstr. 13 in 16225 Eberswalde

## Flächenaufstellung der nutzbaren Räume (Bestand)

(Flächenangaben als reine Grundfläche

Abzüge für Pfeiler, Treppen etc. wurden vernachlässigt )

Geschoss	Länge l in m	x	Breite b in m	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung
Raum-Nr.					

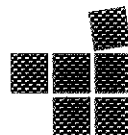
### Kellergeschoss ( Maße sind aus Plan gemessen)

01	4,48		8,62	38,62	
02	4,00		4,00	16,00	
03	5,60		2,70	15,12	
04	5,60		3,70	20,72	
05	4,00		2,30	9,20	
06	7,50		6,35	47,63	
06.1	6,35		4,80	30,48	
07	1,20		1,20	1,44	
08	Flure oder Treppenhäuser				
08.1	Flure oder Treppenhäuser				
09	5,60		5,40	30,24	
10	5,60		5,00	28,00	
11	Flure oder Treppenhäuser				
12	Flure oder Treppenhäuser				
13	11,40		5,20	59,28	
14	5,20		2,30	11,96	Breite als Mittelwert
15	Flure oder Treppenhäuser				
16	Flure oder Treppenhäuser				
17	5,40		2,40	12,96	
18	5,40		5,40	29,16	
19	5,00		3,00	15,00	
20	3,30		2,40	7,92	
21	3,40		2,40	8,16	
21.1	3,40		2,30	7,82	
22	5,50		2,20	12,10	
23	5,40		5,10	27,54	
24	5,00		4,40	22,00	
25	3,20		2,40	7,68	

Zwischensumme Kellergeschoss 459,02

### Erdgeschoss (Maße vor Ort genommen)

101	8,28		5,80	48,02	
102	5,60		3,18	17,81	
103	5,60		1,29	7,22	
104	5,60		1,29	7,22	
105	8,28		5,77	47,78	
106	5,50		2,57	14,14	
107	8,00		5,37	42,96	
108	5,72		2,60	14,87	Breite als Mittelwert
109	5,72		4,27	24,42	
110	5,72		4,64	26,54	
111	5,72		2,04	11,67	
112	8,31		6,00	49,86	
113	3,39		6,00	20,34	
114	6,66		3,20	21,31	



115	9,66	6,66	64,34
116	8,45	6,69	56,53
117	8,62	4,47	38,53
118	Flure oder Treppenhäuser		
118.1	Flure oder Treppenhäuser		
118.2	Flure oder Treppenhäuser		
118.3	Flure oder Treppenhäuser		
118.4	Flure oder Treppenhäuser		
118.5	Flure oder Treppenhäuser		
118.6	Flure oder Treppenhäuser		
119	Flure oder Treppenhäuser		

---

Zwischensumme Erdgeschoss 513,57

---

**1. Obergeschoss (Maße vor Ort genommen)**

---

201	8,28	5,77	47,78
202	9,50	8,19	77,81
203	8,27	5,74	47,47
204	7,61	5,36	40,79
205	4,58	2,46	11,27
206	3,39	2,46	8,34
207	8,67	5,96	51,67
208	7,46	5,51	41,10
209	6,87	5,75	39,50
210.1	Flure oder Treppenhäuser		
210.2	Flure oder Treppenhäuser		
210.3	Flure oder Treppenhäuser		
210.4	Flure oder Treppenhäuser		
211	6,20	3,27	20,27
212	20,17	10,17	205,13
219			

---

Zwischensumme 1.Obergeschoss 591,13

---

**2. Obergeschoss (Maße vor Ort genommen)**

---

301			
302	6,94	5,55	38,52
303	4,00	2,00	8,00
304	6,94	5,86	40,67
305	8,69	5,98	51,97
306	9,81	3,30	32,37
307.1	Flure oder Treppenhäuser		
307.2	Flure oder Treppenhäuser		
308	Flure oder Treppenhäuser		

---

Zwischensumme 2. Obergeschoss 171,52

---

**Summe EG - 2.OG 1.276,22**

**Summe KG - 2.OG 1.735,24**

---

Hochrechnung Gesamtfläche ca. 2400  
(mit Fluren und Treppenhäusern)



Träger	feste Angebote	feste Räume	Anzahl	m <sup>2</sup>
Kinder- und Jugendhilfe in Buckow gGmbH	Eltern-Kind-Zentrum	EKZ	4	100
	Erziehungs- und Familienberatung	EFB	7	140
	AKI-Kita (verringertes Betr.bedarf)	Kita (bis 40 Kinder)	8	288
	Lernwerkstatt	Lernwerkstatt	1	40
	evt. Bewirtschaftung Bürgercafé	Kantine Kita	2	40
	evt. Sozial- und Schuldnerberatung			
Dreist e.V.				
Volkssolidarität	Zirkelarbeit mit Vorschulkindern	Raum für Zirkelarbeit	1	30
Netzwerk Gesunde Kinder	Behindertenarbeit	Arbeitsräume	2-4	60
Berufsbildungsverein Eberswalde e.V.	Kompetenzagentur Bildungsberatungsgesellschaft	Räume für Beratung und Büro Beratungsraum	2 1	30 16
VHS-Bildungswerk	Angebote im Bereich e-learning Fremdsprachenkurse Lernhilfen auf breitem Spektrum	PC-Schulungsraum Seminarräume Lernräume Bürräume	1 2 3 3	45 90 75 50
SPI Brandenburg	Jobpilot - fit, um zu bleiben MAE + Quali	Bürräume	2	80
Verein zur Förderung von Beschäftigung und Qualifizierung VFBQ				
Sehquenz e.V.				
Seniorenbeirat				

Träger	feste Angebote	feste Räume	Anzahl	m <sup>2</sup>
Kreisjugendwart der evangelischen Gemeinde				
Akademie 2. Lebenshälfte	Berufbildungsangebote Angebote (für und) mit Senioren Angebote im Bereich bürgerschaftlichen Engagements	Büroräume Seminarräume Beratungsraum	5 1 1	95 50 25
Brandenburger Seniorenverband				
Koordinierungsstelle für Toleranz und gegen Fremdenfeindlichkeit	Büro	Büroraum	1	16
Kreismusikschule	vielen denk- und machbar!			
Bürgerstiftung Barmim-Uckermark	Freiwilligen-Agentur	Büroraum	1	20
Arbeitslosenverband Eberswalde	Beratungsangebote soziales Schreibbüro kreative Schneider-/Fahrradwerkstatt	Büroräume Beratungsräume/Schreibbüro Räume für Praxislernen	1 3 2	15 60 60
offener Bereich	Treffpunkt mit Bürgercafé	offener, gemeinschaftlich nutzbarer Raum	1	60
Hausmanagement	Nutzerbetreuung Öffentlichkeitsarbeit	Büroraum Lagerräume	1 2	20 35
Bürgerküche	zur Nutzung durch Bürger und Vereine		1	60
Aula			1	200
		Gesamtfläche vermietete Räume		1425
		verplante Fläche inkl. Offener Bereich		1800

Träger	Raumbedarf offener Bereich	Angebote offener Bereich	Raumvorschläge
Kinder- und Jugendhilfe in Buckow gGmbH	Bürgercafé		
Dreist e. V.	nicht genauer definiert	evt. Angebote zur Generationenkommunikation	
Volkssolidarität	Sportraum großer Veranstaltungsraum	Renten- und Sozialberatung kulturelle Bildung (Chor) generationsübergreifende sporttherapeutische Angeb. Angebote für Senioren	ausreichend Teeküchen
Netzwerk Gesunde Kinder		evt. Sprechstunden im offenen Bereich	
Berufsbildungsverein Eberswalde e.V.	1 Seminarraum (10-15 Plätze)	Angebote für Senioren	
VHS-Bildungswerk	PC-Labor offene PC-"Inseln"	Bildungsberatung	
SPI Brandenburg	2 Schulungsräume (je 15-20 Pl.) 2 Schulungsräume (je 15-20 Pl.)		
Verein zur Förderung von Beschäftigung und Qualifizierung VFBQ	2 Schulungsräume (je 15-20 Pl.)	beschäftigungsbegleitende Qualifizierung allgemeine Bildungsangebote Kulturveranstaltungen	Computerkabinett (10-15 Plätze) betreutes Lesecafé
Sehquenz e.V.	PC-Labor (10-15 Plätze)	Kooperation mit Träger JIM-Projekt	
Seniorenbeirat	geteilter Büroraum	Seniorenberatung	

<b>Träger</b>	<b>Raumbedarf offener Bereich</b>	<b>Angebote offener Bereich</b>	<b>Raumvorschläge</b>
Kreisjugendwart der evangelischen Gemeinde	geteilter Büroraum	evt. Persönlichkeitsberatung für Jugendliche	offene PC-Plätze in den Fluren Vitrinen zu Bildungsthemen (Flur) Probenräume für Bands
Akademie 2. Lebenshälfte	Sport- und Yogaraum PC-Labor (10-15 Plätze) Tagungs- und Veranstaltungsraum	Berufsorientierung durch Senioren	ausreichend Teeküchen ausreichend sanitäre Anlagen
Brandenburger Seniorenverband	geteilter Büroraum Tagungsraum (20-23 Plätze) Veranstaltungsraum (70 Pers.)	Angebote für und mit Senioren	
Koordinierungsstelle für Toleranz und gegen Fremdenfeindlichkeit			Probenräume für Theater und Kleinkunst organisatorische Neustiftungen im Bereich Migration denkbar
Kreismusikschule	großer Veranstaltungsraum	Kurse frühkindliche musikalische Erziehung musische Erwachsenenbildung	Probenräume für Instrumentalunterricht (Solo- und Ensemblemusik)
Bürgerstiftung Barmim-Uckermark	1 Seminarraum (15-20 Plätze)		
Arbeitslosenverband Eberswalde	PC-Labor (10-15 Plätze)		
offener Bereich			
Hausmanagement			
Bürgerklüche			
Aula		Veranstaltungs- und Konferenzraum	

## **Projektbezeichnung**

Energetische Sanierung und Umbau zu einem Bürgerzentrum

Lage des Bauvorhabens

Puschkinstraße 13  
16202 Eberswalde

## **Städtebauliche Situationsbeschreibung**

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde, als Teil eines großen Blocks mit Wohn- und gewerblicher Nutzung und nahezu geschlossener Randbebauung. Im überwiegend un bebauten Blockinnenbereich sind private Gärten und ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz angeordnet. Über einen befahrbaren, öffentlichen Weg ist die hofseitige Erschließung gegeben. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2.858 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde.

## **Bestand und bisherige Nutzung**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude besteht aus einem von der Bauflucht zurückgesetzten, zweigeschossigen Hauptgebäude und einem langgestrecktem Seitenflügel, dessen dreigeschossiger Teil um einen zweigeschossigen Anbau, mit Aula und einem kleinen eingeschossigen Anbau ergänzt wurde. Das Kellergeschoss ist als Souterrain ausgebildet und wurde zum Teil intensiv genutzt. Hier befinden sich sanierte WC-Anlagen und ehemalige Clubräume, sowie der Heizungskeller. Es wurde 1891/92 als Mädchenschule errichtet und ab 1928 als Berufsschule bzw. Oberstufenzentrum genutzt. Derzeit steht das Gebäude leer.

## **Planung Nutzung**

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und erforderlichen Umbauten, wird ein offenes Bürger- und Bildungszentrum für Angebote verschiedenster Institutionen und Vereine zur Verfügung stehen. Neben den vielfältigen Angeboten für alle bildungsinteressierten Bevölkerungsgruppen sollen vor allem bildungsbenachteiligte BürgerInnen, Eltern mit Kindern und Senioren angesprochen werden. Bürgerschaftliches Engagement soll gefördert werden. Die ehemalige Aula wird zu einem Veranstaltungs- und Versammlungsraum umgebaut, es wird Seminar- und Beratungsräume mit moderner Technik sowie einen Sportraum geben. Als Treffpunkt für alle wird ein



Lese- und Bürgercafé das Angebot ergänzen. Geplant ist weiterhin die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit zugehörigen Spielfreiflächen. Der eingeschossige Anbau wird rückgebaut.

### **Vorbemerkung zur Grobcheck-Kostenermittlung und Grundlagen**

Die im Rahmen dieses Grobchecks erstellte Kostenermittlung ersetzt nicht die Kostenschätzung des Architekten entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Paragr. 15, Leistungsphase 2.

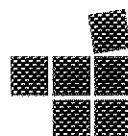
Bei der vorliegenden Grobcheck-Kostenermittlung handelt es sich um Orientierungswerte, die als Grundlage zur Erörterung weiterer Verfahrensschritte dienen sollen.

Grundlage für die Grobkostenermittlung sind die augenscheinlich erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Inbetriebnahme des Gebäudes durch verschiedene Nutzergruppen. Hierbei stehen energetische Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik, die Sanierung der Bausubstanz und der technischen Ausstattung im Vordergrund. Die sich, aus dem in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern noch zu erstellenden Bedarfsprogramm ergebenden Anforderungen an die Räumlichkeiten, hinsichtlich notwendiger Umbauten und technischer Ausstattung wurden pauschal berücksichtigt.

Zur Einschätzung des energetischen Modernisierungsbedarfs und Aufstellung eines Maßnahmenkatalogs für die energetische Sanierung sollte ein entsprechendes Gutachten beauftragt werden.

Ein Prüfbericht zur Grundwasseruntersuchung vom 21.06.00 lag vor.

Die Massenermittlung beruht auf einer Objektbegehung, Fotos, Bestandsplänen und -soweit erforderlich- geschätzten Werten.





## **Planung Baukonstruktion**

### **Außenwände**

Auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes wurde eine Außenwanddämmung nur die Giebel- und Brandwände des Seitenflügels kalkuliert. Die übrigen Fassaden aus Klinker-Verblendmauerwerk mit teilweise aufwändiger Gliederung werden saniert, gereinigt und imprägniert. Für diese Flächen ist eine Innenwanddämmung vorgesehen. Nicht mehr benötigte Öffnungen werden ergänzt bzw. verschlossen. Klinkerabdeckungen der Sohlbänke und Gesimse werden erneuert. Der vorhandene Putz des hinteren Seitenflügels wird als Wärmedämmputz erneuert.

### **Dach und Dachkonstruktion**

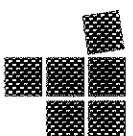
Das Hauptgebäude hat ein flaches, nicht ausgebautes Walmdach. Die Dachkonstruktion wird Instand gesetzt und die Dacheindeckung mit Unterspannbahn erneuert. Inwieweit ein Teil der Deckenbalken oder anderen tragenden Holzbauteile auf Grund von Fäulnis oder Schädlingsbefall zu ersetzen ist, ist durch ein Holzschutzgutachten zu klären. Die Sanierung/Wärmedämmung der obersten Geschossdecke wird auf Grundlage des zu erstellenden Wärmeschutzgutachtens erfolgen.

### **Keller/Souterrain**

In den erforderlichen Bereichen wird eine Bauwerkstrookenlegung erfolgen. Insbesondere die Räume im Seitenflügel müssen umfänglich saniert werden. Erforderliche Zugänge werden hergestellt bzw. nicht mehr benötigte rückgebaut. Es ist geplant, dass Souterrain komplett für eine Nutzung herzurichten. Daneben werden erforderliche Hausanschlussräume in diesem Bereich angeordnet.

### **Hauseingänge/Treppenhaus**

Der straßenseitige Zugang in das Hauptgebäude erfolgt über den mit Rundbogenarkaden repräsentativ ausgebildeten Eingangsbereich. Die sich anschließende Treppe führt in das Erdgeschoss. Die hofseitige Erschließung des Hauptgebäudes erfolgt über eine Treppenanlage mit hölzernem Erker, die ebenfalls das Erdgeschoss erschließt. Einen direkten, behindertengerechten Zugang zum Souterrain gibt es giebelseitig zur Puschkinstraße 12.



Der Haupteingang in den Seitenflügel mit anschließendem Treppenhaus erfolgt über einige Stufen durch einen kleinen Anbau. Weitere direkte Zugänge in das Souterrain sind vorhanden

Der eingeschossige Anbau hat einen direkten Zugang ins Gelände. Die Außentreppeanlage und Eingangsbereiche werden grundsaniert. Die Erschließung der Etagen ist über ein weiteres, im Hauptgebäude, in Verlängerung der Flurachse des Seitenflügels, liegendes Treppenhaus bis in das 2. OG gegeben. Im Grobcheck wurde die Errichtung von zwei, außen liegenden Fluchttreppen berücksichtigt.

## **Decken/ Fußböden**

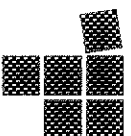
Notwendige Reparaturarbeiten (Putz-/Malerarbeiten) an den Decken. Erneuerung Fußbodenaufbau in den zu sanierenden Souterrain- und neu einzubauenden WC- Räumen. Einbau neuer Bodenbeläge, wie Parkett, Sportboden, Linoleum, Teppich und Fliesen nach Nutzererfordernissen.

## **Fenster/Türen**

Inwieweit eine Aufarbeitung der in den ehemaligen Klassenräumen des Hauptgebäudes vorhandener Kastendoppelfenster wirtschaftlich ist, muss von einem Fachmann untersucht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass aus energetischen Gesichtspunkten der Austausch dieser, wie auch der in den Fluren und übrigen Räumen vorhandenen Einfachfenster erforderlich ist. Diese sollen durch nach historischen Vorbildern angefertigte Wärmeschutzholzfenster ersetzt werden. Einzelne Fenster im Souterrain und Haupthaus wurden bereits durch Kunststofffenster ersetzt. Die Fensterbänke müssen saniert werden. In der Brandwand zum Nachbargrundstück gibt es einige mit Glasbausteinen verglaste Fensteröffnungen. Es wäre nachbarschaftsrechtlich zu prüfen, ob zur besseren Belüftung und Beleuchtung der Flure bzw. Neuordnung der Räume ein Einbau von Fenstern möglich ist.

Erforderliche Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen werden vorgesehen.

Die Zugangstüren zum Gebäude werden aufgearbeitet bzw. zur Erreichung eines günstigen Wärmedurchgangskoeffizienten denkmalgerecht erneuert. Für die geplante Nutzung des Souterrains sind teilweise direkte Zugänge in den Hof bzw. Vorgarten herzustellen.



Die Innentüren werden soweit möglich repariert bzw. erneuert oder nach Bedarf ergänzt. Notwendige Beschläge und Schließanlagen werden nachgerüstet.

Aufgrund brandschutztechnischer und nutzungsbedingter Anforderungen wird der Austausch von Türen bzw. Einbau zusätzlicher Türen erforderlich sein. Zur Bildung von Brandabschnitten auf den

Etagen werden neue Flurabschlusstüren als Stahl-Glas-Konstruktion eingebaut.

## **Innenwände**

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausbildung von Bauteilen und Fluchtwegen werden bei der Planung berücksichtigt. Entsprechende Gutachten sind einzuholen.

Die Innenwände sind verputzt, meist tapeziert und/oder mit Anstrich versehen, in den sanierten WC Anlagen im Souterrain gefliest bzw. teilweise als Sichtmauerwerk vorhanden. Alle Geschosse sind diesbezüglich überarbeitungsbedürftig. Insbesondere im Souterrain sind zudem Risse und Putzschäden, Salzausblühungen zu sanieren. Nicht mehr benötigte Wände werden ausgebaut, neue Trennwände als Ständerwände ausgebildet. In den Nassbereichen werden diese gefliest.

## **Abbruchmaßnahmen**

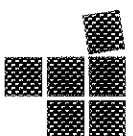
Für den Umbau des Bestandes werden verschiedene Abbruchmaßnahmen durchgeführt. Hierzu gehören tragende und nichttragende Innenwände und -bekleidungen, Fußbodenbeläge, Podeste, Fenster, Türen, Brüstungsmauerwerk, Sanitäreinrichtungen, Ofen etc. Die Baustoffe werden den geltenden Umweltauflagen entsprechend entsorgt.

Der eingeschossige Anbau wird abgebrochen.

Vor Baubeginn sind Beräumungs- und Entrümpelungsarbeiten und der Rückbau von Ausstattungen der Facharbeitsräume erforderlich.

## **Barrierefreies Bauen**

Das Gebäude soll weitgehend barrierefrei erschlossen werden. Zur Erreichbarkeit der Obergeschosse wird ein Personenaufzug angebaut.



## Haustechnik

Da eine energetische Sanierung Ertüchtigung geplant ist, ist vorgesehen, dass Gebäude über ein Blockheizkraftwerk zu beheizen. Alternativ ist der Preis für eine Erdwärmeheizung aufgelistet. Die Heizkörper und Verteilungsleitungen werden erneuert.

Je nach Bedarf der Nutzer, erfolgt die Warmwasserbereitung stationär bei den Verbrauchern.

Die gesamte Elektroanlage wird den Planungsanforderungen entsprechend erneuert. Im Rahmen des energetischen und

ganzheitlichen Sanierungskonzeptes ist der Einbau einer Photovoltaikanlage geplant. Die Anlage soll auf dem Dach installiert werden. Für die Beleuchtung kommen energiesparende Leuchtmittel zum Einsatz.

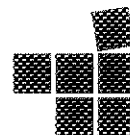
Es wird eine moderne Informations- und Kommunikationsanlage, mit Fernmelde- und Computerverkabelung, Hausalarmanlage und Wechselsprechanlage installiert.

Schmutz- und Trinkwasseranlagen werden auf den Etagen den Nutzeranforderungen entsprechend erneuert bzw. ergänzt. Es werden zusätzliche WC Anlagen und Teeküchen angeordnet. In der KITA werden die erforderlichen Sanitärräume in altersgerechter Ausstattung hergerichtet. Ebenso wie das Bürgercafé erhält diese eine Ausgabe- und Warmhalteküche.

## Außenanlagen

Umfangreichere Baumaßnahmen sind zur Gestaltung der Außenanlagen für die erforderlichen Spielfreiflächen der KITA, die Wegeanbindung und Ergänzung der Einfriedungen geplant. Für den Bereich Bürgercafé wird eine Sommerterrasse angelegt. Notwendige Stell- und Müllplätze werden neu angeordnet.

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf der Grundlage der brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen- und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (BbgGStV) i.V. mit der Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze ermittelt. Danach sind für den großen Multifunktionsraum ca. 12, für den Gastronomiebereich ca. 10 und für die verbleibende Nutzfläche des Gebäudes ca. 35 Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus sind ca. 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge Behinderter vorgesehen, so dass insgesamt 62 Stellplätze erforderlich scheinen. Um diese Anzahl von Stellplätzen zu realisieren, bedarf es des Erwerbs des südwestlich anschließenden Flurstücks 1220 mit einer



Fläche von 770 qm. Sowohl bei der Anlage des Spielplatzes, als auch bei der Anlage der Parkplätze sind Kosten für einen Bodenaustausch kalkuliert.

Stiftung SPI  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
im Februar 2009

