



## HISTORIE

- 1891/92 als „Höhere Städtische Mädchenschule errichtet, später „Lyzeum“, Architekt: Kgl. Baurat Franz Peveling**
- 1907 Aufstockung des rechten Seitenflügels**
- 1914 Abbruch des Verbinders („Aborte“), Erweiterung des rechten Seitenflügels einschließlich Treppenhaus**
- 1945 starke Kriegszerstörungen (Dach, Geschoßdecken, Fenster, Türen...)**
- 1950 Erteilung der Lizenz zum Wiederaufbau des Gebäudebestandes von 1907 als Berufsschule**
- ca. 1958 Umbau der Turnhalle zu zweigeschossigem Anbau mit Klassenräumen und Aula**
- Bis 1990 Nutzung als Berufsschule, danach Nutzung als provisorisches Schulgebäude durch verschiedene Schulen der Stadt, letzte Nutzung bis 2007**



# PLANUNGSGRÖSSEN UND VORGABEN

## BIBLIOTHEK

- Funktion: Freihandbibliothek, ergänzend: Lesecafé oder Cafeteria, Raum für kleinere Veranstaltungen
- Erschließung: 2 Treppenhäuser (2 bauliche Rettungswege), Aufzug, zentraler Eingang, Nebeneingang im Sichtbereich zum Haupteingang
- **Nutzfläche Bibliothek: mindestens 1.000m<sup>2</sup>**



## KITA

Kita für 100 Kinder, Altersgruppe 0 bis 12 Jahre

- **Funktion „Krippe“** 0 – 3 Jahre (30 Kinder) 3 Gruppenbereiche **200 m<sup>2</sup> NF**,  
Lage: Erdgeschoss (Hochparterre)
- **Funktion „Kindergarten“** 3 – 6 Jahre (max. 34 Kinder) 2 Gruppenbereiche **170 m<sup>2</sup> NF**  
Lage: Obergeschoss
- **Funktion „Hort“** 6 – 12 Jahre (max. 34 Kinder) 2 Gruppenbereiche **170 m<sup>2</sup> NF**
- Allgemeiner Bereich: Flächenbedarf >>> **180 m<sup>2</sup>**  
(z. B. Mehrzweckraum, Küche, Speiseraum etc.)
- Erschließung: Treppenhaus, 2. Rettungsweg über Außentreppe, Aufzug  
geschützter, sicherer Zugang
  
- **Nutzfläche Kita: 720 m<sup>2</sup>/Freibereich >>> ca. 1.000 m<sup>2</sup>**



## BÜRGERZENTRUM

Funktion: Bürgerberatung, Aktivitäten unterschiedlicher Art, Veranstaltungen, Treffpunkt, Bildungsangebote, soziale Betreuung

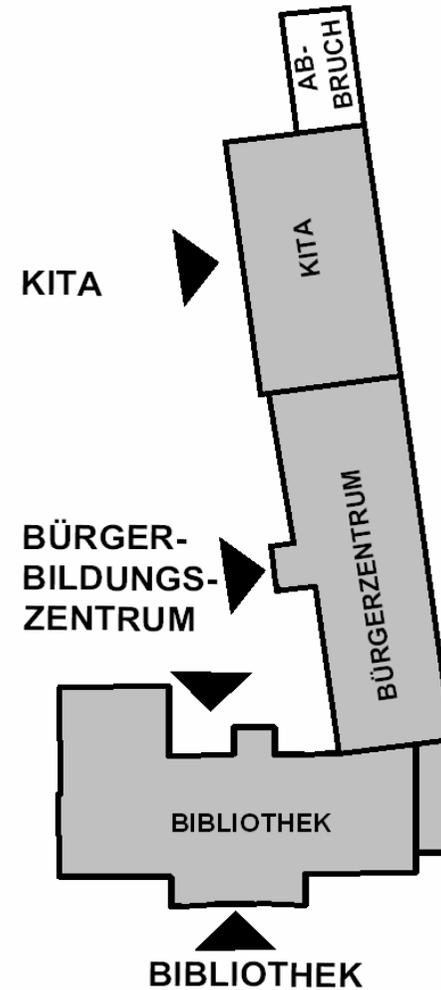
- Erschließung: 2 Treppenhäuser (2 bauliche Rettungswege), Aufzug, zentraler Eingang
- **Nutzflächen Bürgerzentrum: Büro- und Beratungsräume mindestens 505 m<sup>2</sup>  
Veranstaltungs- und Trainingsräume 180 m<sup>2</sup>**
- **SAAL**  
Planungsvorgabe der Stadt mind. 100 Besucher  
**Nutzfläche Saal: mind. 100 m<sup>2</sup>**
- **HAUSVERWALTUNG**  
Funktionen: Hausmeisterraum, Heizung, Lagerräume, Hausanschlussraum  
**Nutzfläche Hausverwaltung, Heizung, Technik ca. 100 m<sup>2</sup>**



- **NUTZUNGSKONZEPT**

Die geplanten Nutzungen werden einzelnen Gebäudeabschnitten zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächenangeboten und den nutzungsbedingten Lageanforderungen:

- **Konflikt:**  
Bedarf insgesamt: 2.605 m<sup>2</sup>  
Angebot: 2.059 m<sup>2</sup>





<b>Abschnitt</b>	<b>vorhandene Nutzfläche</b>	<b>geplante Nutzung</b>	<b>erforderliche Nutzfläche</b> (ohne Verkehrsflächen)	<b>Anmerkung</b>
Abschnitt I Vorderhaus	891,30 m <sup>2</sup>	<b>BIBLIOTHEK</b>	1.000 m <sup>2</sup>	Umwandlung von Verkehrsflächen in Nutzflächen
Abschnitt II Seitenflügel	589,40 m <sup>2</sup>	<b>BÜRGERZENTRUM HAUSVERWALTUNG</b>	685 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	Nutzung an Flächen anpassen Flächenerweiterung durch Ausbau DG (teilweise möglich) und/oder durch Anbau
Abschnitt III Seitenflügel	494,60 m <sup>2</sup>	<b>KITA</b>	720 m <sup>2</sup>	Erweiterung der Nutzflächen durch Anbau Erweiterung der VF (Treppenhaus)
Abschnitt IV Seitenflügel	83,40 m <sup>2</sup>	Abbruch		für Kita nicht nutzbar, Verbesserung der Bedingungen für Abschnitt III



## 4 Varianten wurden entwickelt:

NF und Kosten für Bibliothek und Kita sind in allen 4 Varianten identisch

- **Variante I**
  - **Minimale Erweiterung ohne Saal**
- **Variante II**
  - **Großer zweigeschossiger Anbau mit Saal und Foyers**
- **Variante III**
  - **Saal im 2. Obergeschoss des Bürgerzentrums**
- **Variante IV**
  - **Eingeschossiger Anbau mit kleinem Saal und Foyer**



## Variante 1



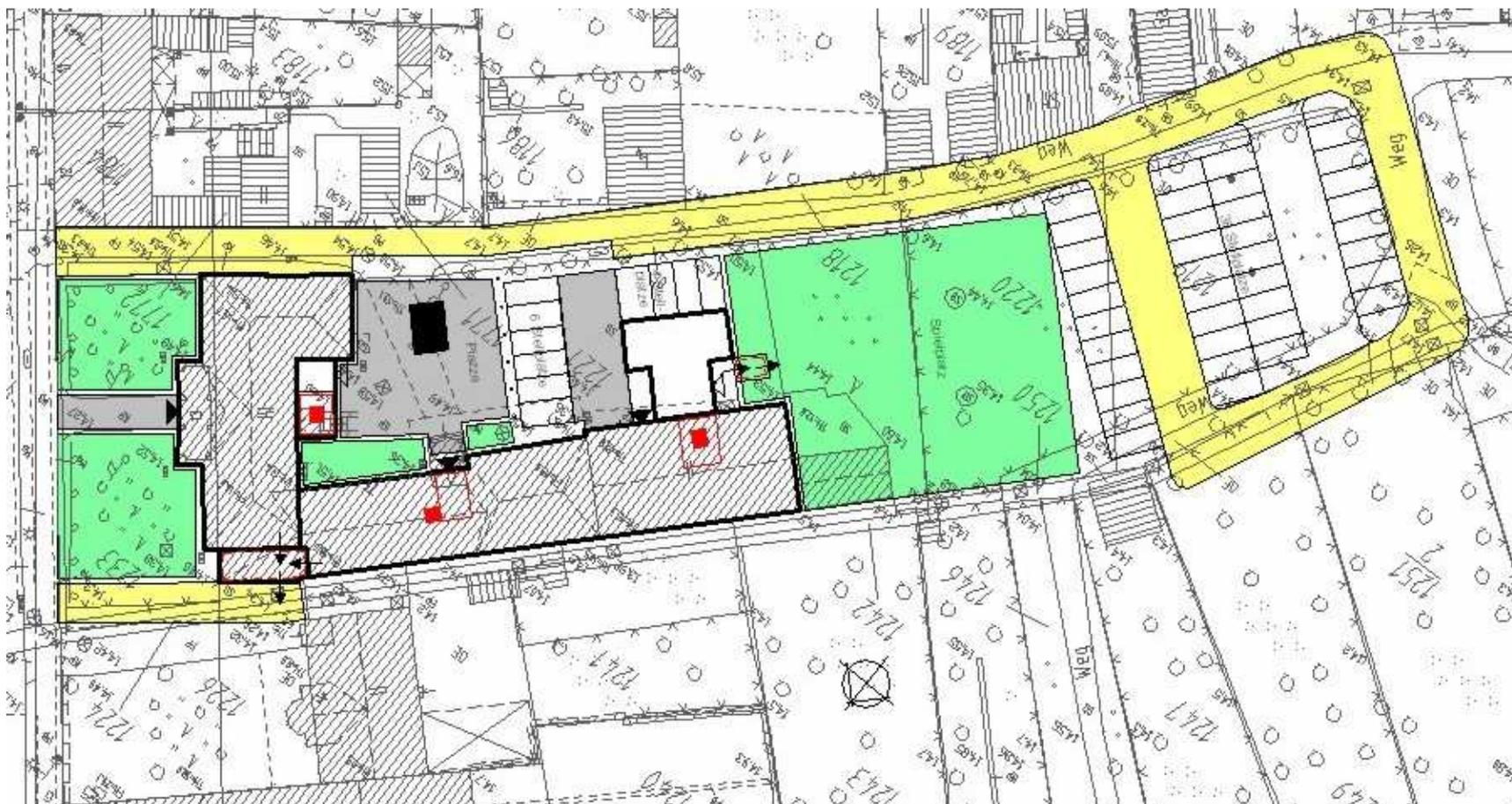


## Variante 2





### Variante 3





## Variante 4

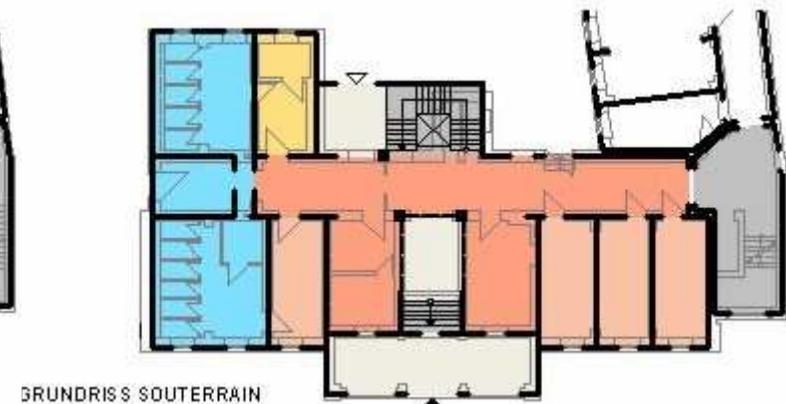
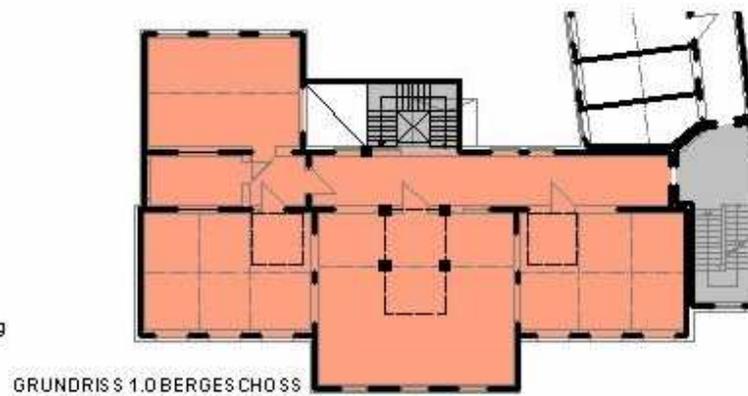
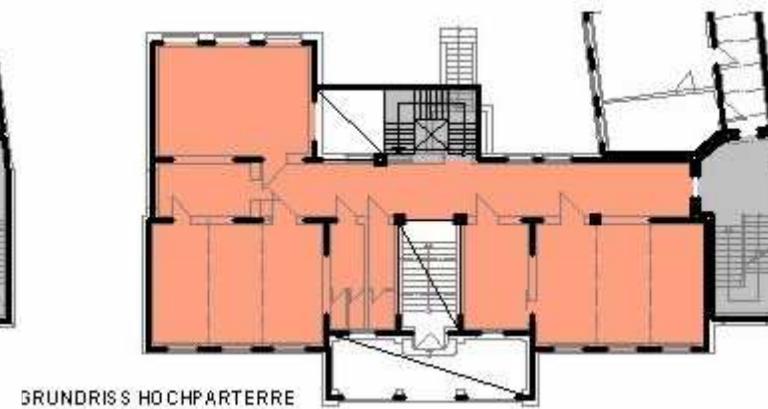
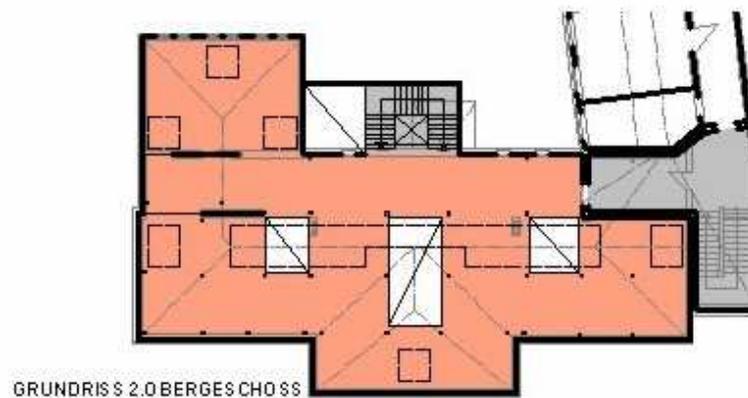
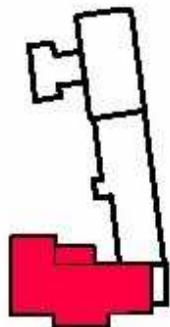




## **BIBLIOTHEK NF 1.035 m<sup>2</sup>**

### Ebenen:

- Souterrain Haupt- und Nebeneingang, Verbuchung, Information, Lesecafé  
großzügiger Raumeindruck durch Ersatz von Wänden durch Stützen  
und Öffnung der Decke zum Hochparterre
- Hochparterre Büros, Abstellraum, WC's  
Kinder- und Jugendbereich  
Herstellen großer Öffnungen und Durchgänge, Nischen für  
differenzierte Nutzungen  
Öffnen der Decke zum Souterrain (Galerie),
1. OG Belletristik Veranstaltungsbereich  
große Raumeinheit (83 m<sup>2</sup>) mit Möglichkeit zum Schließen durch  
Schiebewände (Veranstaltungen), Nischen für differenzierte  
Nutzungen  
Öffnung der Decke zum 2.DG – Oberlicht und Blickbeziehung bis  
zur Dachkonstruktion
2. OG Fach- und Sachbuchbereich, Computerarbeitsplätze  
Wirkung wie Galerie durch große Deckenausschnitte zum 1. OG  
sichtbare Dachkonstruktionen, Belichtung über Oberlichter



- BIBLIOTHEK**
-  Bibliothek
  -  Entre / Flur / Garderobe
  -  WC
  -  Büro
  -  Nebenfläche - Abstellraum
  -  Luftraum
  -  ▲ △ Haupteingang / Nebeneingang
  -  Aufzug
  -  Oberlicht



## **KITA NF 743 m<sup>2</sup>**

- Bestandsgebäude:  
Änderung der Geschosshöhen (außer Souterrain), dadurch zusätzliche Geschossebene möglich  
Überformung des Grundrisses, Einbau Treppenhaus und Aufzug  
Änderung der Dachkonstruktion unter Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes  
Änderung der Fassaden (zusätzliche Belichtung)  
Ergänzungsbau:  
erforderlich zur Vergrößerung der Nutzfläche  
Verbesserung der Funktionalität
- 2. Rettungsweg über Außentreppe  
großer Gemeinschaftsraum mit zusätzlichem separatem Eingang Freiraumbezug der Ebenen durch Balkone, Loggien und Dachterrassen
- abgegrenzte Nutzungsbereiche für die Altersgruppen 0-3, 3-6 und 6-12 Jahre, pro Altersgruppe eine Ebene
- abgeschlossene Gruppenbereiche (1 großer und 1 kleinerer Gruppenraum), für 0-3 Jahre mit jeweils eigenem Bad
- Eingangsbereich und Ergänzungsfunktionen im Souterrain, ergänzt mit Küche/Speiseraum, Büro und Personalbereich

Die im Prozess der Vorplanung durchgeführten Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden haben einen großen Vorbehalt gegenüber dem Abbruch und dem Neubau einer modernen, funktionell und bautechnisch optimierten Kita erkennen lassen





# BÜRGERZENTRUM

## Variante I

Mit Variante I wird versucht, die Anforderungen aus der Aufgabenstellung mit minimalem Aufwand zu erfüllen. Auf einen Saal wird in dieser Variante verzichtet, da das Flächenangebot im Bestand zu gering ist.

MINIMALE  
ERWEITERUNG OHNE SAAL

NF  
578 m<sup>2</sup>





## BÜRGERZENTRUM

### Variante II

Mit Erweiterung des Raumangebotes durch Teilausbau des Dachgeschosses und Anbau eines zweigeschossigen Gebäudes mit großem Saal und Foyers.

**GROSSER ZWEIFGESCHOSSIGER ANBAU**

**NF**

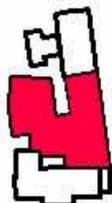
737 m<sup>2</sup>

**MIT SAAL UND FOYERS**

234 m<sup>2</sup>

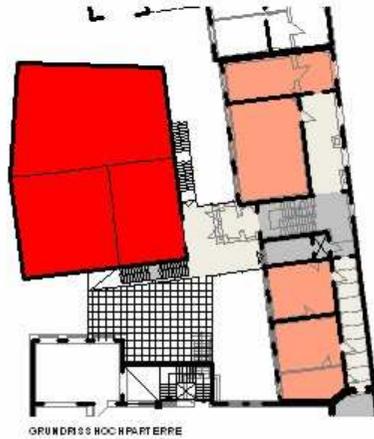
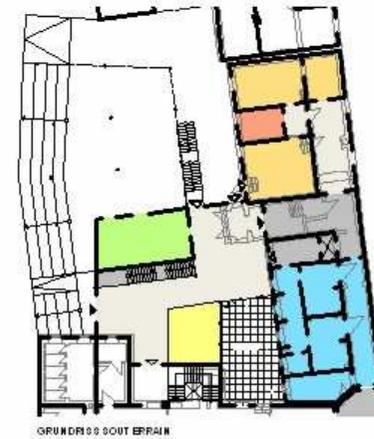
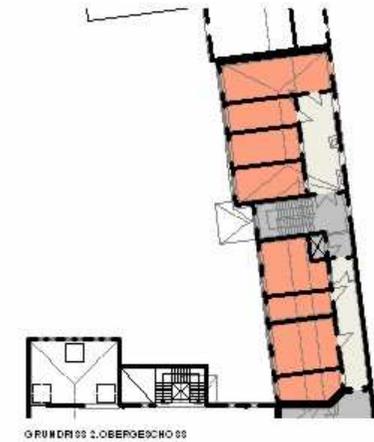
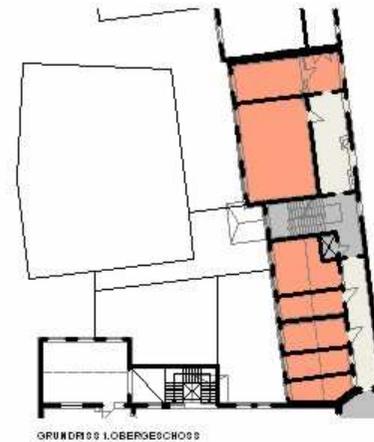
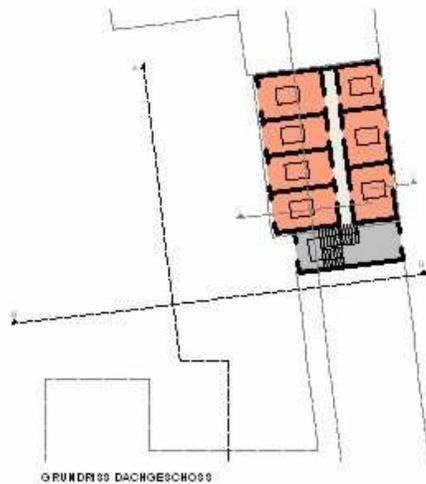


## Variante II



### BÜRGERZENTRUM

-  Büro / Werkstatt / Aktionsfläche
-  Information / Treppe / Aufzug / Flur / Vorraum
-  WC
-  Nebenfläche - Abstellraum / Technik / Heizung
-  Küche
-  Cafeteria
-  Saal
-  Dachgarten / Sommergarten
-  Haupteingang / Nebeneingang
-  Aufzug
-  Oberlicht





# BÜRGERZENTRUM

## Variante III

Ausbau des 2. Obergeschosses des Bürgerzentrums als Saal

Die verfügbare Nutzfläche des Bürgerzentrums ist die geringste Fläche aller Varianten.

### SAAL IM 2. OBERGESCHOSS DES BÜRGERZENTRUMS

**NF**

**494 m<sup>2</sup> (BüZ)  
113 m<sup>2</sup> (Saal)**





## BÜRGERZENTRUM

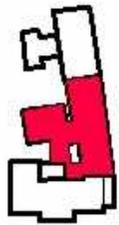
### Variante IV

Anbau eines eingeschossigen Gebäudes mit kleinem Saal und Foyer und mit Erweiterung des Raumangebotes durch Teilausbau des Dachgeschosses.

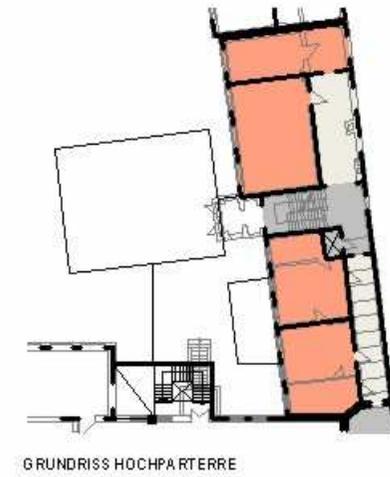
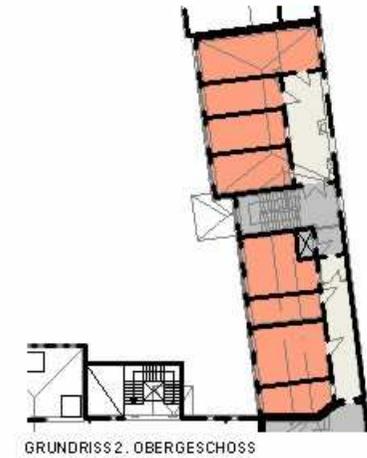
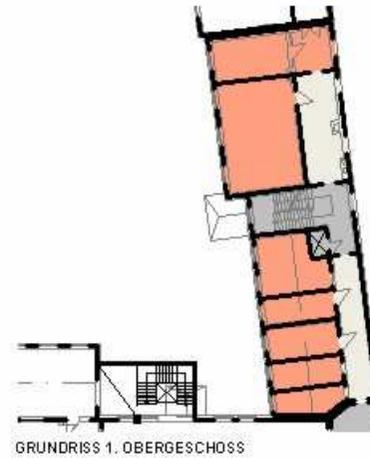
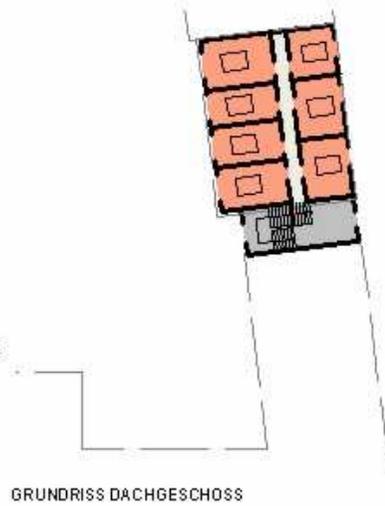
<b>EINGESCHOSSIGER ANBAU MIT</b>	<b>NF</b> <b>738 m<sup>2</sup></b>
<b>KLEINEM SAAL UND FOYER</b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>



## Variante IV



-  Büro / Werkstatt
-  Flur / Foyer
-  WC
-  Nebenflächen - Abstellraum/  
Technik / Heizung
-  Saal
-  temporäre Teilung
-  Cafeteria
-  Küche
-  Haupteingang / Nebeneingang
-  Aufzug





## **Kostenschätzung Zusammenstellung nach Varianten**

Alle Kosten werden als Brutto-Werte angegeben.

Die Varianten des Bürgerzentrums sind austauschbar, so dass zusätzlich zu den dargestellten Möglichkeiten weiter Kombinationen gebildet werden können (z.B. Bürgerzentrum aus Variante I in Variante IV (Bürgerzentrum ohne ausgebautes DG)).



## Variante I

### MINIMALE ERWEITERUNG OHNE SAAL

Bauwerk KG 300 + 400

Bibliothek

1.676.000,00 €

Bürgerzentrum

890.000,00 €

Kita

1.361.000,00 €

Abbruch Abschnitt IV

5.000,00 €

**Baukosten Bauwerk KG 300 + 400**

**3.932.000,00 €**

Freianlagen KG 500

359.000,00 €

**Baukosten Bauwerk und Freianlagen**

**KG 300 + 400 + 500**

**4.291.000,00 €**

Baukosten Ausstattung und Kunstwerke KG 600

378.000,00 €

Baunebenkosten KG 700

902.000,00 €

**Kosten KG 300 bis 700 Variante I**

**insgesamt:**

**5.571.000,00 €**

**gerundet**

**5,57 Mio. €**



## Variante II

### GROSSER ZWEIGESCHOSSIGER ANBAU MIT SAAL UND FOYERS

Bauwerk KG 300 + 400

Bibliothek 1.676.000,00 €

Bürgerzentrum 1.091.000,00 €

Kita 1.361.000,00 €

Abbruch Abschnitt IV 5.000,00 €

Anbau Saal und Foyers 699.000,00 €

**Baukosten Bauwerk KG 300 + 400 4.832.000,00 €**

Freianlagen KG 500 279.000,00 €

**Baukosten Bauwerk und Freianlagen**

**KG 300 + 400 + 500 5.111.000,00 €**

Baukosten Ausstattung und Kunstwerke KG 600 467.000,00 €

Baunebenkosten KG 700 1.074.000,00 €

**Kosten KG 300 bis 700 Variante I insgesamt: 6.652.000,00 €**

**gerundet 6,65 Mio.€**



### Variante III

#### SAAL IM ZWEITEN OBERGESCHOSS DES BÜRGERZENTRUMS

Bauwerk KG 300 + 400

Bibliothek

1.676.000,00 €

Bürgerzentrum mit Saal

939.000,00 €

Kita

1.361.000,00 €

Abbruch Abschnitt IV

5.000,00 €

**Baukosten Bauwerk KG 300 + 400**

**3.981.000,00 €**

Freianlagen KG 500

319.000,00 €

**Baukosten Bauwerk und Freianlagen**

**KG 300 + 400 + 500**

**4.300.000,00 €**

Baukosten Ausstattung und Kunstwerke KG 600

410.000,00 €

Baunebenkosten KG 700

903.000,00 €

**Kosten KG 300 bis 700 Variante I insgesamt:**

**5.613.000,00 €**

**gerundet**

**5,61 Mio.€**



## Variante IV

### EINGESCHOSSIGER ANBAU MIT KLEINEM SAAL UND FOYER

Bauwerk KG 300 + 400

Bibliothek 1.676.000,00 €

Bürgerzentrum 1.092.000,00 €

Kita 1.361.000,00 €

Abbruch Abschnitt IV 5.000,00 €

Anbau Saal und Foyers 330.000,00 €

**Baukosten Bauwerk KG 300 + 400 4.464.000,00 €**

Freianlagen KG 500 279.000,00 €

**Baukosten Bauwerk und Freianlagen**

**KG 300 + 400 + 500 4.743.000,00 €**

Baukosten Ausstattung und Kunstwerke KG 600 435.000,00 €

Baunebenkosten KG 700 996.000,00 €

**Kosten KG 300 bis 700 Variante I insgesamt: 6.174.000,00 €**

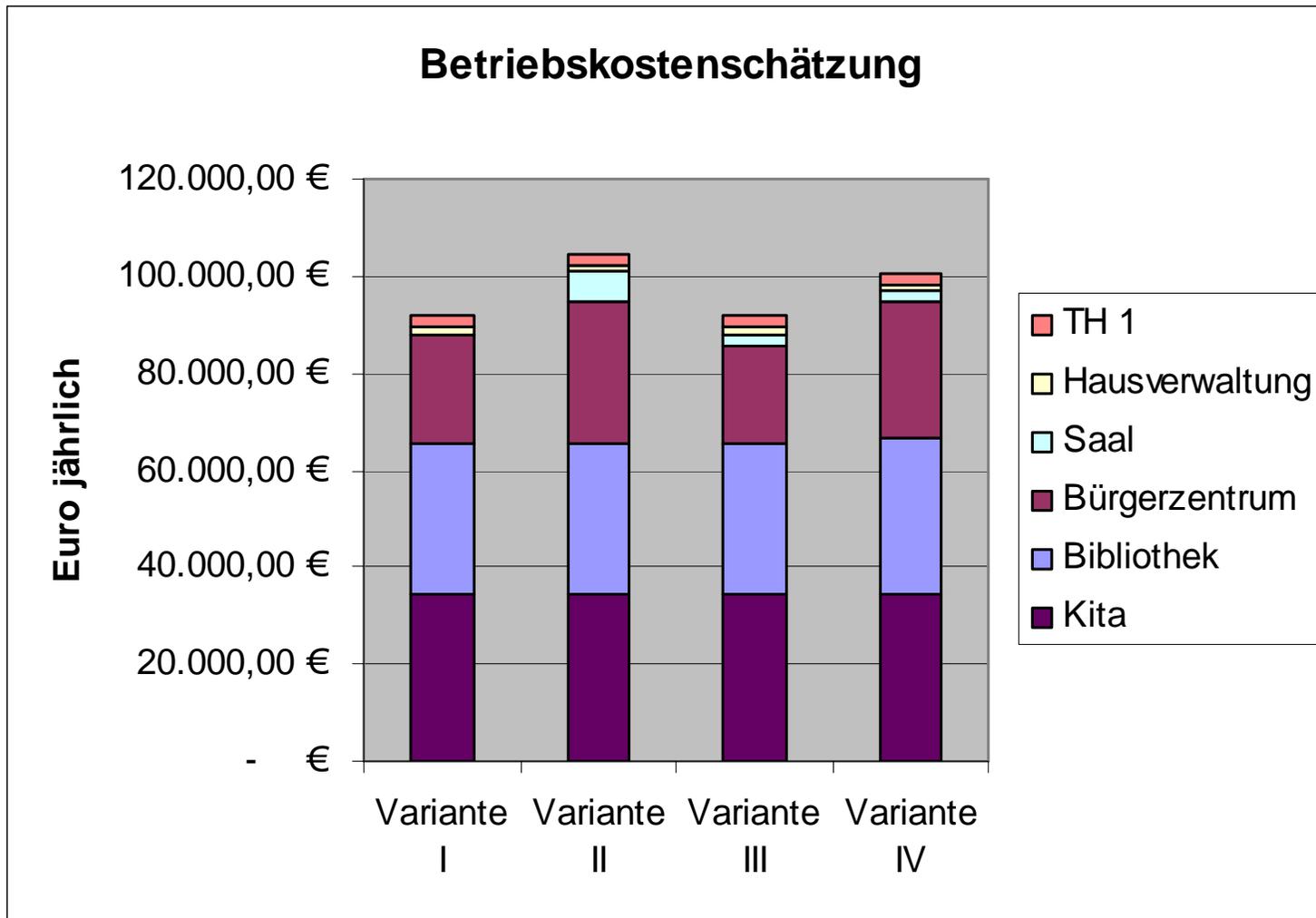
**gerundet 6,17 Mio.€**



## Betriebskostenschätzung

- Ziel: Heizenergiebedarf 60/40 kWh/m<sup>2</sup> jährlich (Unterschreitung den EnEV 2009 um 30 %)
- Referenzobjekte für übrige Betriebskosten: Bibliothek, BZ und Kita Schorfheidestraße

	Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV
Kita	34.405,77 €	34.405,77 €	34.405,77 €	34.405,77 €
Bibliothek	31.058,33 €	31.058,33 €	31.058,33 €	31.953,11 €
Bürgerzentrum	22.489,33 €	29.531,02 €	19.922,52 €	28.190,83 €
Saal	- €	5.900,92 €	2.566,81 €	2.310,89 €
Hausverwaltung	1.567,34 €	1.567,34 €	1.567,34 €	1.567,34 €
TH 1	2.077,09 €	2.077,09 €	2.077,09 €	2.077,09 €
<b>Gesamt</b>	<b>91.597,86 €</b>	<b>104.540,48 €</b>	<b>91.597,86 €</b>	<b>100.505,03 €</b>





29.10.2009

Amt für Bildung, Jugend und Sport

29