LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG
EIGENBETRIEB KOMMUNALES GEBÄUDEMANAGEMENT

NEUES RATHAUS, NORDFLÜGEL
BEI DER HAUPTWACHE

NUTZUNGSKONZEPT STADTORDNUNGSAMT

JANUAR 2018

Planung : a.m.s.
architekturbüro michael steller
Planckstrasse 8
39104 Magdeburg
www.ams-md.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Konzept zur Nutzung
   - 1.1. Planungsstand
   - 1.2. Aufgaben- und Zielstellung, Stand Dezember 2017
   - 1.3. Notwendige Baumaßnahmen
   - 1.4. Beschreibung der Nutzung des Gebäudes
   - 1.5. Beschreibung der der baulichen Maßnahmen und der Funktionsabläufe in den Geschossen
   - 1.6. Beschreibung der Maßnahmen an den haustechnischen Anlagen
   - 1.7. Aufstellung der wesentlichen Maßnahmen / Kostenschätzung
   - 1.8. Kostengliederung nach Bauteilen

2. Anlagen
   - 2.1. Aufgabenstellung
   - 2.2. Kostenschätzung
   - 2.3. Nachweis von ausgewählten Kostenpositionen KG 300
   - 2.4. Lageplan
   - 2.5. Grundrisszeichnungen mit Darstellung des Raumprogramms und der Umbaumaßnahmen
   - 2.6. Ansicht, Schnitt

a.m.s.
architekturbüro michael steller

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

Bauvorhaben:	Landeshauptstadt Magdeburg Neues Rathaus, Nordflügel Bei der Hauptwache Nutzungskonzept Stadtverwaltung
Auftraggeber:	Landeshauptstadt Magdeburg Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement Gerhart-Hauptmann-Str. 26-26 39108 Magdeburg

Konzept zur Nutzung "Stadtordnungsamt"

1. Planungsstand

In einer im September 2017 erstellten Studie zur Nutzung des Gebäudes wurde die Variante "Bürgerbüro" untersucht.
Hierzu wurde vorgeschlagen, das Gebäude im Erdgeschoss um einen straßenseitigen Anbau zu erweitern und wegen der gegebenen Raumhöhe in den freien, ungeteilten Raum eine Empore mit Büroräumen zu installieren.

Die vorhandenen Obergeschosse waren für Räumlichkeiten des Stadtordnungsamtes vorgesehen.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss mit Anbindung an das Gebäude "Neues Rathaus" bot zusätzliche, frei aufteilbare Flächen.

2. Aufgaben- und Zielstellung, Stand Dezember 2017

Die Aufgabenstellung vom Dezember 2017 sieht eine Nutzung des Erdgeschosses als Bürgerbüro nicht mehr vor.
Neben einer Poststelle, den Büros Fachdienstleitung, Teamleitung und Gruppenleitung sowie einem Aufenthaltsraum für 15 MA werden Büros für Mitarbeiter der Stadtwache und die notwendigen Räume für sanitäre Einrichtungen gefordert.
Die bereits in der 1. Fassung der Studie zur Nutzung des Gebäudes zur Verfügung gestellten Räume im Gebäudeteil "Neues Rathaus" sind in die Untersuchung einzubeziehen.

Das 1. und das 2. Obergeschoss sollen analog des Studie vom September 2017 genutzt werden (jeweils Nutzungsvariante 1).

Im neu zu schaffenden 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) sind Büro- und Beratungsräume unterzubringen.
Anlage: "Aufgabenstellung"

Nachfolgend soll die Umsetzung der Aufgabenstellung vom Dezember 2017 erläutert werden.
Ausführungen zur örtlichen Situation, dem Gebäudezustand und zur gegenwärtigen Nutzung können der Unterlage vom September 2017 entnommen werden.

3. Notwendige Baumaßnahmen

Die nachfolgende Beschreibung wurde der Unterlage vom September 2017 entnommen und entsprechend der neuen Aufgabenstellung modifiziert.

Die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen ergibt sich aus mehreren Aspekten, die miteinander verknüpft sind:

1. Anforderungen aus der geplanten Nutzung
Hierzu gehören insbesondere die Umsetzung des Raumprogramms und die Realisierung der Funktionsabläufe:
- Erweiterung des Gebäudes im Erdgeschoss ("Anbau") und Schaffung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ("Aufstockung") zur Abdeckung des geforderten Raumprogramms
- Schaffung von Büroräumen, Beachtung von Arbeitsabläufen
- sicherheitsrelevante Faktoren
- Einrichtungsgegenstände, Möbel
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen

2. Anforderungen, definiert durch geltende Bauvorschriften
Dazu gehören Maßnahmen zur Realisierung von
- Brandschutz, Rettungswegen
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Arbeitsschutz
- behindertengerechter Erschließung

3. Grundlegende Instandsetzung der (Aus-) Bausubstanz und haustechnischen Anlagen, wie
- Kellertrockenlegung
- Putzsanierungen
- Abbruch und Neuherstellung der Fußbodenaufbauten und Nutzbeläge (entspr. der Raumanforderungen)
- Einbau neuer Türen
- Malermäßige Instandsetzung
- Erneuerung, Erweiterung der sanitären Anlagen
- Erneuerung des Elektronetzes ab der Zähleranlage
- IT-Netz
- Heizungsinstallation
- Lüftung

Schäden an der Ostfassade werden saniert.
Vor der Ostfassade des Gebäudes wird erdgeschossig eine Erweiterung vorgenommen.
Die Gestaltung des neuen Gebäudeteils orientiert sich an der Sachlichkeit und klaren Gliederung der Fassade, ohne die mitunter bei Gebäuden der späten 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts durch Übersteigerung klassizistischer Formen verspürte Monumentalität fortzusetzen.
Dies geschieht durch eine filigrane statische Konstruktion. Schlanke Stützen im Raster der Fenster des 1. und 2. Obergeschosses tragen ein Flachdach, unter dem sich teils verglaste, teils geschlossene Wände des Bürgerbüros befinden. Die Stützen und die Attika werden mit Fassadentafeln verkleidet. Das Fugenraster und die Materialität dieser Tafeln korrespondieren mit der Natursteinverkleidung von Teilen der Ostfassade.
Die Fenster werden komplett erneuert. Material (z.B. Aluminium) und Verglasung (Wärmeschutz, Schallschutz) sind auf die Nutzungsanforderungen abzustimmen. Die Fenstergitter sollten entfernt werden.

Die Nordfassade wird durch eine Sanierung der Bekleidung und Aufarbeitung, ggf. Austausch von Türen und Fenstern, in ihren bauzeitlichen Zustand versetzt und steht, wie das gesamte Gebäude, als Beispiel für funktionale Bauten aus den 20er/30er Jahren, an denen sich die gesellschaftlichen Verhältnisse dieser Zeit an der Gebäudegestaltung durch den Übergang von einer klaren, sachlichen Formensprache des "Neuen Bauens" zu monumentalen Formen gut ablesen lassen.

Die Westfassade weist Bauschäden auf. Großflächig fehlt der Putz.
Eine gestalterische Wertigkeit ist nicht vorhanden. Die Fensteröffnungen sollten sich deshalb vordergründig nach der Nutzung der Räume richten. Vorhandene Fensteröffnungen werden geschlossen, neue hergestellt. Die Verfugung des Mauerwerks wird saniert. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem.
Das Gebäude wird um ein 3. Obergeschoss erweitert.
Da der Nordflügel nach seiner Erbauung bereits mit einem Dachgeschoss versehen war, ist ein barrierefreier Übergang und eine gemeinsame Nutzung von Rettungswegen und Aufzug des "Neuen Rathauses" wie in den übrigen Geschossen möglich.
Das Geschoss wird in der Form Staffelgeschosses, von der Fläche her jedoch als Vollgeschoss ausgebildet. Die analog dem Eingangsvorbau gegliederte Außenwand zur Ostseite ist leicht zurückgesetzt. Die Traufkante (über dem 2. OG) bleibt als Zäsur zur Aufstockung erhalten.
Um eine optimale Flächenausnutzung zu erzielen, wird das neue Geschoss zur Westseite hin nicht zurückgesetzt.
Die Stütze-Riegel- oder Rahmenkonstruktion erlaubt eine freie Flächenaufteilung.

4, Beschreibung der Nutzung des Gebäudes

Der Beschreibung muss vorangestellt werden, dass nach erfolgtem Umbau das gegenwärtig vorliegende Raumprogramm für das Erdgeschoss nicht im vollen Umfang umgesetzt werden kann. Die Funktionsbeziehungen sind wegen des nur bedingt umsetzbaren Raumprogramms zu prüfen.

An dieser Stelle wird auf weitere Ausführungen im Rahmen der Untersuchung vom September 2017 verwiesen, Bereits dort wurden Defizite benannt, wie bspw. die Einrichtung von Umkleide- und Duschräumen in gewünschter Anzahl für den Trainingsraum oder das uniformierte Personal.

Nachfolgend wird die Nutzung der Geschosse beschrieben.

Nutzung Kellergeschoss
Nach Trockenlegung des Kellergeschosses ist hier nach Nebenräumen (Panzerschränke, Formulare, Broschüren usw.) zu suchen. Eine interne Treppe führt vom Erdgeschoss in den Keller.

Nutzung Erdgeschoss
Stadtordnungsamt
Im Gegensatz zur Untersuchungsvariante "Bürgerbüro" erfordert die Nutzung als Stadtordnungsamt keine offene Raumlösung sondern eine Aufteilung der Fläche in die vorgegebenen Arbeits- und Aufenthaltsräume.
Da die gewünschte Nutzfläche für diese Räume (ohne Hinzurechnung von Verkehrsfläche) ca. 440 m2 beträgt und die zur Verfügung stehende Grundfläche übersteigt, wurde beim Entwurf folgendes Verfahren angewandt:
Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche des Erdgeschosses wurde zunächst untergliedert in Flächen mit bereits vorhandener Aufteilung und freie teilbare Flächen.

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

Den vorhandenen Räumen wurde aus der Aufgabenstellung eine Nutzung zugewiesen:
- FDL (mit Option Sekretariat)
- Poststelle
- Geräteraum (im nördlichen Treppenhaus)
- Teeküche, Abstellraum
- WCs für Personal und Besucher
  Das behindertengerechte WC entspricht der DIN 18040-1.

In die freie Fläche (Erdgeschoss Nordflügel und Anbau) wurde ein Flur gelegt, welcher die Zugänge zum Neuen Rathaus und zum Treppenhaus Nordflügel verbindet (Rettungswege) und eine kleinteilige Bürostruktur erschließt. Bei der Anlage der Büroräume kam erschwerend die Belichtungssituation (eigentlich nur von der Ostseite gegeben) hinzu. Die Arbeitsräume befinden sich deshalb entlang der Ostfassade. Die Länge der Fassadenseite mit natürlicher Belichtung konnte durch den Anbau erhöht werden.
Die entstandenen Büroräume nehmen Bezug auf die Vorgaben aus der Aufgabenstellung hinsichtlich der Raumgrößen und der Anzahl der Mitarbeiter je Raum.
Es wurde also ein Flächenangebot geschaffen, welches der Nutzer nunmehr mit den Anforderungen aus seiner Aufgabenstellung abgleichen und die Raumbezeichnung / Nutzung festlegen kann.
Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:
- 2 Büros für 4 Mitarbeiter (45 m2)
- 1 Büro für 6 Mitarbeiter (70 m2)
- 1 Büro für 2 Mitarbeiter (20 m2)
- 1 Büro für 1 Mitarbeiter (17 m2)

Zur Westfassade hin orientiert wurden Räume, die nicht ständig oder von wechselndem Personal genutzt werden bzw. deren natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich ist:
- Aufenthaltsraum Stadtwache (86 m2)
- 2 Vernehmerzimmer (19 m2)

Die Büroräume befinden sich wegen der ebenerdigen Erschließung des "Neuen Rathauses" und der niveaugleichen Anbindung des Nordflügels auf Straßenniveau. Einblicke von außen können sich störend auf die Bürotätigkeit auswirken.

Die Anordnung einer Empore ist nicht möglich, da die zur Verfügung stehende Raumhöhe zu gering ist. Wegen der kleinteiligen Raumstruktur benötigen die Büroräume eine Decke mit integrierter Haustechnik. Die Empore würde wie ein zusätzliches Geschoss aufgebaut sein müssen.

Es gibt keine Raumreserven.

<u>Nutzung 1. Obergeschoss (aus Studie September 2017)</u>
- Büro Leitung
- Büro FDL 32,4
- Sekretariat
- Teamleiter Bezirksdienst
- Teamleiter Verkehrsüberwachung
- Büro für 2 Gruppenleiter Verkehrsüberwachung
- Büro Bildauswerter
- Aufenthaltsraum Verkehrsüberwacher
- Teeküche

Nutzung 2. Obergeschoss (aus Studie September 2017)
- 3 x 2 Büroräume für 3 Gruppen MA Bezirksdienst, inkl. Gruppenleiter

Nutzung 3. Obergeschoss (Aufstockung)
- 2 Beratungsräume, koppelbar
- Büro AGL 32.41-1
- 4 Büros für 2 Mitarbeiter und Besucher (Hintergrundarbeiten)

5. Beschreibung der baulichen Maßnahmen und der Funktionsabläufe in den Geschossen

Erdgeschoss
Das bisherige Raumgefüge wird vollflächig entkernt. Die Wände sind wegen der statischen Konstruktion nur nichttragende Trennwände (außer Wände zum Treppenhaus Nordgiebel und zum Nachbargebäude "Altes Rathaus"). Das Gebäude wird an der Ostseite um einen Anbau erweitert. Dieser nimmt Büroräume für den Stadtordnungs-dienst auf. Aus oben erwähnten Gründen (siehe Pkt. 4) kann das geforderte Raumprogramm jedoch nicht vollständig umgesetzt werden.
Ein Erschließungsflur verbindet den Gebäudeflügel "Altes Rathaus" mit dem Treppenhaus Nordflügel. Somit existieren 2 Rettungswege über die Treppenhäuser im "Alten Rathaus" und am Nordgiebel, die Anbindung an den Aufzug und somit eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse.
Die Anlage von Personal- und Besucher-WCs aus den Obergeschossen wird im Erdgeschoss übernommen. Ein Behinderten-WC wird vorgesehen.
Unter Beachtung der Raumstruktur und der massiven Wandsituation in den zur Verfügung stehenden Räumen im "Alten Rathaus" (gegenwärtig MDR-Filmkulisse) werden hier die Poststelle, das Büro Fachdienstleitung und Sekretariat sowie rückwärtige Räume für die Mitarbeiter geschaffen.

Eine interne Treppe führt aus dem rückwärtigen Bereich des EG in den Keller. Hier können Nebenräume für Lagerzwecke vorgesehen werden.

Mitarbeiter können den Eingang Julius-Bremer-Straße nutzen.
Dieser Eingang kann auch Einzelpersonen dienen, welche die Büros aufsuchen wollen, sich an der Tür anmelden und dort abgeholt werden.
Wegen der Enge des Gehwegs sollte dieser Eingang jedoch eher internen Zwecken dienen.

Zur Ostseite wird ein zusätzlicher Ausgang / Fluchtweg hergestellt.

1. Obergeschoss
Das 1. Obergeschoss wird bis auf die Tragkonstruktion entkernt und von technischen Einbauten "befreit". Die Erschließung mit einem seitlichen Flur wird beibehalten. Die Räume werden jedoch entsprechend ihrer Funktion und dem Anforderungsprofil neu konfiguriert. Dies führt zu einer Aufweitung des Flures an einigen Stellen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Büro für eine Person mit Leitungsfunktion, das Büro FDL 32.4 mit angeschlossenem Sekretariat, das Büro Teamleiter Bezirksdienst, das Büro Teamleiter Verkehrsüberwachung, ein Büro für 2 Gruppenleiter Verkehrsüberwachung, ein Büro für 2 Bildauswerter und der Aufenthaltsraum für die Verkehrsüberwacher (integrierte Küchenzeile ist möglich).
Eine Teeküche wird vorgesehen.
Die WCs befinden sich im angrenzenden Gebäudeteil des "Alten Rathauses".

2. Obergeschoss
Das 2. Obergeschoss wird bis auf die Tragkonstruktion entkernt und von technischen Einbauten "befreit". Die Erschließung mit einem seitlichen Flur wird beibehalten.
Die großflächige Raumstruktur eignet sich hervorragend für die Anlage der 6 Büroraume für die 3 Arbeitsgruppen des Bezirksdienstes.

3. Obergeschoss
Das 3. Obergeschoss ist ein zusätzliches Geschoss, welches an Stelle des ursprünglichen Dachgeschosses, jedoch als Staffelgeschoss mit Flachdach, errichtet wird. Die Stütze-Riegel- oder Rahmenkonstruktion ermöglicht eine freie Raumaufteilung.
Hier befinden sich 2 Beratungsräume, welche mit einer Schiebetüranlage untereinander verbunden werden können, das Büro eines Arbeitsgruppenleiters sowie 4 Büros für Hintergrundtätigkeiten.
Eine Teeküche und 2 WCs ergänzen das Raumangebot.
Die Anbindung an das Gebäude "Altes Rathaus" erfolgt analog der unteren Geschosse barrierefrei.
Das Treppenhaus am Nordgiebel ist in Ansätzen vorhanden und wird bis in das 3. OG geführt.

6. Maßnahmen an den haustechnischen Anlagen

Eine Betrachtung der haustechnischen Anlagen ist nicht Gegenstand der Untersuchung.
Es ist jedoch von einer kompletten Neuinstallation im Nordflügel auszugehen. Zu klären sind die Anbindung an das bestehende Heizungssystem und die Erfordernis einer Lüftungsanlage.

7. Aufstellung der wesentlichen Maßnahmen / Kostenschätzung
7.1. Kostengruppe 300 (Bau)

Abbruch- und Demontagemaßnahmen inkl. Entsorgung
- Abbruch nichttragender Wände
- Herstellen von größeren Öffnungen in tragenden Wänden
- Abbruch von Schornsteinzügen, Schächten etc.
- Abbruch der Fußböden
- Abbruch von Wand- und Deckenverkleidungen
- Ausbau Türen und Fenster
- Entfernen von Wand- und Deckenbelägen

160.000,00 €

Rohbauarbeiten
- Erdarbeiten (Anbau, Leitungstrassen)
- Schließen von Fenster- und Türöffnungen
- Herstellen neuer Fenster- und Türöffnungen
- Schließen von Deckenöffnungen
- Herstellen neuer Deckenöffnungen
- Einbau neuer Tagkonstruktionen
- Neubau Gebäudeerweiterung EG (Gründung, Bodenplatte, Stützen, Dach)
- Aufstockung (Ertüchtigung Decke ü. 2.OG, Stützen, Dach)

390.000,00 €

Ausbauarbeiten	
- Erneuerung Wandputz, inkl. Spachtelung	47.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	125.000,00 €
- Erneuerung Abdichtung FuBo KG	5.000,00 €
- Trockenlegung Kellergeschoss (inkl. Außenabdichtung und Perimeterdämmung)	60.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	125.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	81.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	68.000,00 €
- Automatiktüren Windfang	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	90.000,00 €
- WC-Trennwände	18.000,00 €
- Erneuerung Fenster	300.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen Anbau, Aufstockung	225.000,00 €
- Reparatur / Aufarbeitung Fenster, Tür Nordfassade	30.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	85.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	135.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	40.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	10.000,00 €
- Bauendreinigung	5.000,00 €
	1.464.000,00 €
Fassadenarbeiten	
- Gerüst	40.000,00 €
- WDVS Westfassade	133.000,00 €
- Reparatur Ostfassade	38.000,00 €
- Reparatur Nordfassade	15.000,00 €
	226.000,00 €
Dacharbeiten	
- Dachabdichtung	90.000,00 €
- Dachentwässerung	11.000,00 €
	101.000,00 €
Summe KG 300	2.341.000,00 €
Gerundet	**2.345.000,00 €**

7.2. Kostengruppe 400 (Technische Anlagen)

Geschätzt mit ca. 30% der Kosten aus der KG 300, somit	703.500,00 €
Summe KG 400	**705.000,00 €**

7.3. Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

- Leitungsgräben für Grundleitungen
- Wiederherstellung der Anschlussbereiche am Gebäude

	55.000,00 €
Summe KG 500	**55.000,00 €**

7.4. Kostengruppe 600 (Ausstattung)

- Ausstattung

	150.000,00 €
Summe KG 600	**150.000,00 €**

7.5. Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)
- pauschaler Aufschlag von ca. 25% auf die KG 200-600, somit 813.750,00 €

Summe KG 700 **815.000,00 €**

Aufrundung 30.000,00 €

GESAMTKOSTEN BRUTTO **4.100.000,00 €**

Anlagen:
Kostenschätzung
Nachweis Einzelkosten KG 300 (Auswahl)

8. Kostengliederung nach Bauteilen

Ungeachtet der Funktionsbeziehungen im Gebäude und der Tatsache der Erfordernis der Gebäudeerweiterungen im Erdgeschoss ("Anbau") und um das Staffelgeschoss ("Aufstockung") werden basierend auf der o.g. Kostenschätzung und -gliederung die Kosten für die Bauteile

- Anbau
- Aufstockung
- Sanierung Westfassade

8.1. Anbau Erdgeschoss

- Erdarbeiten, Leitungstrassen	25.000,00 €
- Neubau Gebäudeerweiterung EG (Gründung, Bodenplatte, Stützen, Dach)	80.000,00 €
- Dachabdichtung	30.000,00 €
- Dachentwässerung	4.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen Anbau	100.000,00 €
- Fenster	10.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	25.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	25.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	15.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	15.000,00 €
- Automatiktüren Windfang	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	10.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	20.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	25.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	8.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	2.000,00 €
- Bauendreinigung	1.000,00 €
- Haustechnik	80.000,00 €
- Einrichtung	30.000,00 €
Summe Anbau	525.000,00 €
	525.000,00 €

a.m.s.
architekturbüro michael steller

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

8.2. Aufstockung Staffelgeschoss

- Aufstockung (Ertüchtigung Decke ü. 2.OG, Stützen, Dach)	80.000,00 €
- Dachabdichtung	60.000,00 €
- Dachentwässerung	7.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen	125.000,00 €
- Fenster	15.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	25.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	25.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	15.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	11.000,00 €
- WC-Trennwände	2.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	25.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	25.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	8.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	2.000,00 €
- Bauendreinigung	1.000,00 €
- Haustechnik	80.000,00 €
- Einrichtung	30.000,00 €
Summe Aufstockung	551.000,00 €
	555.000,00 €

8.2. Sanierung Westfassade

- Schließen von Fensteröffnungen	5.000,00 €
- Herstellen neuer Fensteröffnungen	5.000,00 €
- Fenster	90.000,00 €
- Gerüst	20.000,00 €
- WDVS Westfassade	133.000,00 €
Summe Sanierung Westfassade	253.000,00 €
	255.000,00 €

Magdeburg, 26.01.2018
St

Anforderungsprofil Nordanbau bei einer Unterbringung des Stadtordnungsamtes

Erdgeschoss/Empore:

Bereich	Anzahl MA	Raumgröße in m²	Anmerkungen
FDL	1	30	Optional, Unterbringung im NRH möglich
TL 32.11	1	20	Eingang/Einlassbereich
32.11	4	30	
32.11	2	20	
32.11	2	20	
32.11	Geräteraum	10	
TL 32.14	1	20	
GrL 32.14	2	20	
TL Stadtwache	1	20	
GrL Streifendienst	2	20	
GrL Stadtwache	3	20	
Stadtwache	25	50-70	Aufenthaltsraum für 15 MA
Stadtwache	25	75	3 Räume je 3 Arbeitsplätze
Stadtordnungsdienst	-	15	2 Vernehmungsräume je 15 m²
Toiletten	-	-	Besucher je 1x M+1xW; MA Toiletten
Teeküche			
Poststelle	3	40-50	

1. Obergeschoss:

Analog zum Grundriss 1. Obergeschoss Nutzungsvariante 1

2. Obergeschoss:

Analog zum Grundriss 2. Obergeschoss Nutzungsvariante 1

3. Obergeschoss:

- **1-2 Beratungsräume**

- **Büro AGL 32.41-1 (15qm)**
  Platzkapazität für 1 Schreibtischkombination, 1 Dreh- und 2 Besucherstühle, Besuchertisch und div Einrichtungsmobiliar, kleiner Tresor (Lizenz, Verschlüsselungszertifikat u.a.)

  - **Büroräume 32.41-1; Hintergrundarbeiten**
    4 Doppelbüros (20qm) Platzkapazität für jeweils 2 Schreibtischkombinationen, 2 Dreh- und 2 Besucherstühle und div Einrichtungsmobiliar zz. 6 MA + befristete Teilzeitkräfte, bitte ein Büro Reserve lassen (Sonderaufgaben, Azubis usw.), 1 Faxgerät (weltweit), kl. Tresor

KOSTENSCHÄTZUNG NACH KOSTENGRUPPEN DIN 276

		Kosten in € brutto
KG 200	Herrichten + Erschließen	0,00
KG 300	Baukonstruktionen	2.345.000,00
KG 400	Technische Anlagen	705.000,00
KG 500	Außenanlagen	55.000,00
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	150.000,00
KG 700	Baunebenkosten	815.000,00
	Aufrundung	30.000,00
GESAMTKOSTEN		**4.100.000,00**

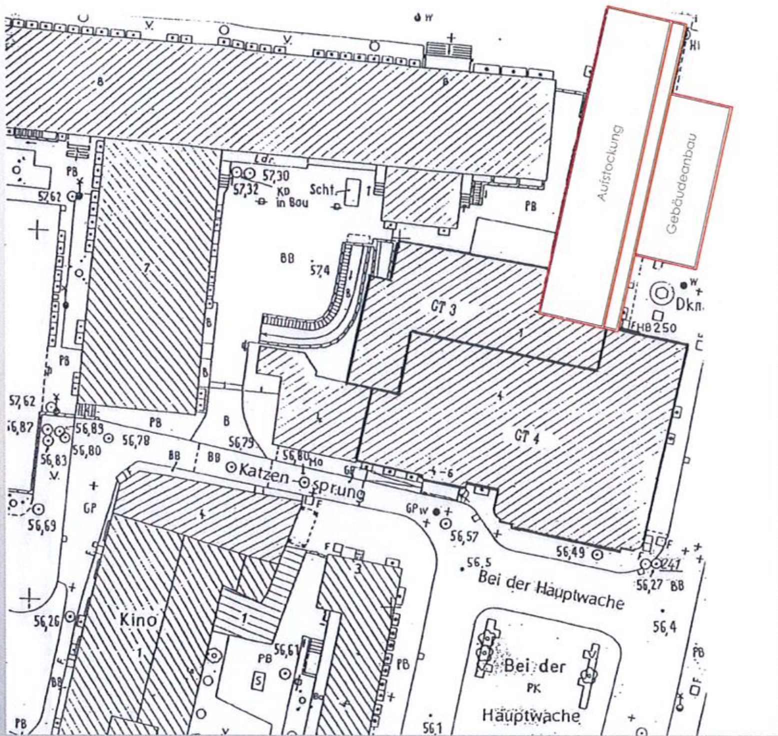
Kostenschätzung nach DIN 276
KG 300 / ausgewählte Positionen
(Stand Januar 2018)

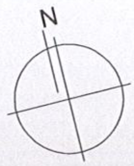
NR.	Bauteil	Menge	Art	EP Netto	EP Brutto	GP Brutto
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**					
310	**Baugrube**					
311	**Baugrubenherstellung**					
312	**Baugrubenverbau**					
313	**Wasserhaltung**					
319	**Baugrube, sonstiges**					
	310 insgesamt					
320	**Gründung**					
321	**Baugrundverbesserung**					
322	**Flachgründungen**					
323	**Tiefgründungen**					
324	**Unterböden und Bodenplatte**					
325	**Bodenbeläge**					
	erfasst unter 352 Deckenbeläge					
326	**Bauwerksabdichtungen**					
327	**Dränagen**					
329	**Gründungen, sonstiges**					
	320 insgesamt					
330	**Außenwände**					
331	**Tragende Außenw.**					
332	**Nichttragende Außenwände**					
333	**Außenstützen**					
334	**Außentüren und Fenster**					
.1	Fensteraustausch Ostfassade	52,00	Stck.	3.500,00	4.165,00	216.580,00
.2	Fenster Westfassade	35,00	Stck.	2.000,00	2.380,00	83.300,00
.3	Reparatur Fenster, Tür Nordfass.	1,00	psch.	25.000,00	29.750,00	29.750,00
.4	Pfosten-Riegel-Fass. Anbau	100,00	m2	850,00	1.011,50	101.150,00
.5	Pfosten-Riegel-Fass. 3. OG	120,00	m2	850,00	1.011,50	121.380,00
.6	Automatiktüren Windfang	2,00	Stck.	6.000,00	7.140,00	14.280,00
	335 Summe					566.440,00
335	**Außenwandbekleidungen außen**					
.1	WDVS Westfass. (inkl. Rep.)	860,00	m2	130,00	154,70	133.042,00
.2	Reparatur, Anstrich Ostfass.	645,00	m2	50,00	59,50	38.377,50
.3	Perimeterdämmung, Abd. KG	300,00	m2	30,00	35,70	10.710,00
	335 Summe					182.129,50
336	**Außenwandbekleidungen innen**					
	siehe unter 345 Innenwandbekl.					
337	**Elementierte Außenwände**					

338	**Sonnenschutz / Verdunklung**				
.1	Raffstores, außenliegend	80,00 Stk	650,00	773,50	61.880,00
.2	Verdunklung, innen	80,00 Stk	250,00	297,50	23.800,00
	338 Summe				85.680,00
339	**Außenwände, sonstiges**				
	330 insgesamt				**834.249,50**
340	**Innenwände**				
341	**Tragende Innenwände**				
342	**Nichttragende Innenwände**				
.1	Metallständerw. mit GK-Beplankg.	2.200,00 m2	45,00	53,55	117.810,00
.2	Zulage Feuchtraumplatten	100,00 m2	5,00	5,95	595,00
.3	Zulage Revi-Öffn. Und -klappen	1,00 psch,	5.000,00	5.950,00	5.950,00
	342 Summe				124.355,00
343	**Innenstützen**				
344	**Innentüren**				
.1	Innentüren mit Stahlumf.-zarge,				
	1-flügelig, Holz, kunststoffbesch.				
	Türblatt, ggf. Oberlicht	50,00 Stk	750,00	892,50	44.625,00
.2	Ohne OL, Nebenräume	20,00 Stk	650,00	773,50	15.470,00
.3	Innentüren mit Stahlumf.-zarge,				
	1-flügelig, Metall, T30 TS	10,00 Stk	1.000,00	1.190,00	11.900,00
.4	Anstrich Stahlzargen	80,00 Stk	50,00	59,50	4.760,00
.5	Anstrich Stahltüren	10,00 Stk	150,00	178,50	1.785,00
.6	Türpuffer	90,00 Stk	40,00	47,60	4.284,00
.7	Türschilder	90,00 Stk	40,00	47,60	4.284,00
	344 Summe				87.108,00
345	**Innenwandbekleidungen**				
.1	Innenputz, 2-lagig,glatt	1.200,00 m2	27,00	32,13	38.556,00
.2	Spachtelung neuer Putz	1.200,00 m2	6,00	7,14	8.568,00
.3	Wandfliesen an Putz/Gipskarton	250,00 m2	75,00	89,25	22.312,50
.4	Vlies, Gewebe	950,00 m2	8,00	9,52	9.044,00
.4	Anstrich an Putz / GK, wb, sb	950,00 m2	8,00	9,52	9.044,00
	345 Summe				87.524,50
346	**Elementierte Innenwände**				
.1	WC-Trennwände	1,00 psch	15.000,00	17.850,00	17.850,00
	346 Summe				17.850,00
349	**Innenwände, sonstiges**				
	340 insgesamt				**316.837,50**

350	**Decken**				
351	**Deckenkonstruktionen**				
352	**Deckenbeläge**				
.1	Erneuerung Abdichtung KG	300,00 m2	12,00	14,28	4.284,00
.2	1 Lage Folie auf Abdichtung	1.700,00 m2	1,50	1,79	3.034,50
.3	Dämmung d= 10 cm,	1.700,00 m2	19,00	22,61	38.437,00
.4	1 Lage Dampfsperre PE-Folie	1.700,00 m2	1,50	1,79	3.034,50
.5	Zementestrich CT, d= 8,0 cm	1.700,00 m2	35,00	41,65	70.805,00
.6	Estrich spachteln	1.700,00 m2	5,00	5,95	10.115,00
.7	1 cm Feinsteinzeug im Dünnbett	700,00 m2	70,00	83,30	58.310,00
.8	Linoleum	1.000,00 m2	50,00	59,50	59.500,00
.9	Zulage Ableitfähigkeit	200,00 m2	5,00	5,95	1.190,00
.10	Eingangsmatte	2,00 Stk	2.500,00	2.975,00	5.950,00
	352 Summe				250.376,00
353	**Deckenbekleidungen**				
.1	GK-Decke	1.700,00 m2	55,00	65,45	111.265,00
.2	Zulage Akustikdecke	1.700,00 m2	12,00	14,28	24.276,00
.3	Anstrich	1.700,00 m2	10,00	11,90	20.230,00
	Summe 353				155.771,00
359	**Decken, sonstiges**				
	350 insgesamt				**406.147,00**
360	**Dächer**				
361	**Dachkonstruktionen**				
362	**Dachfenster, Dachöffnungen**				
363	**Dachbeläge**				
.1	Voranstrich	650,00 m2	2,50	2,98	1.933,75
.2	Dampfsperre	650,00 m2	7,50	8,93	5.801,25
.3	Gefälledämmung Mineralwolle				
.4	d i.M 20 cm, Gefälle 2%	650,00 m2	30,00	35,70	23.205,00
	Unterlagsbahn	650,00 m2	11,00	13,09	8.508,50
.5	Schweißbahn	650,00 m2	16,00	19,04	12.376,00
.6	Dacheinläufe beheizt	8,00 Stk	470,00	559,30	4.474,40
.7	Holzbohle Attika	170,00 m	10,00	11,90	2.023,00
.8	Attika-Verblechung	60,00 m2	100,00	119,00	7.140,00
.9	Wandanschluß	170,00 m	100,00	119,00	20.230,00
.10	Zulage Anarb. an Dachaufbauten	1,00 psch.	1.000,00	1.190,00	1.190,00
	Regenentwässerung				
.11	Einlaufkasten / Notüberl.	8,00 Stck	500,00	595,00	4.760,00
.12	Fallrohr	135,00 m	32,00	38,08	5.140,80
.13	Standrohr	8,00 Stck	110,00	130,90	1.047,20
	363 Summe				97.829,90
364	**Dachbekleidungen**				
369	**Dächer, sonstiges**				
	360 insgesamt				**97.829,90**

370	Baukonstruktive Einbauten				
371	Allgemeine Einbauten				
372	Besondere Einbauten				
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges				
	370 insgesamt				
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.				
391	Baustelleneinrichtung				
392	Gerüste				
393	Sicherungsmaßnahmen				
394	Abbruchmaßnahmen				
395	Instandsetzungen				
396	Recycling,Zwischendeponierung				
	Entsorgung				
397	Schlechtwetterbau				
398	Zusätzliche Maßnahmen				
399	Sonst. Maßn. f. Baukonstr., sonstiges				
	390 insgesamt				
	SUMME 300				





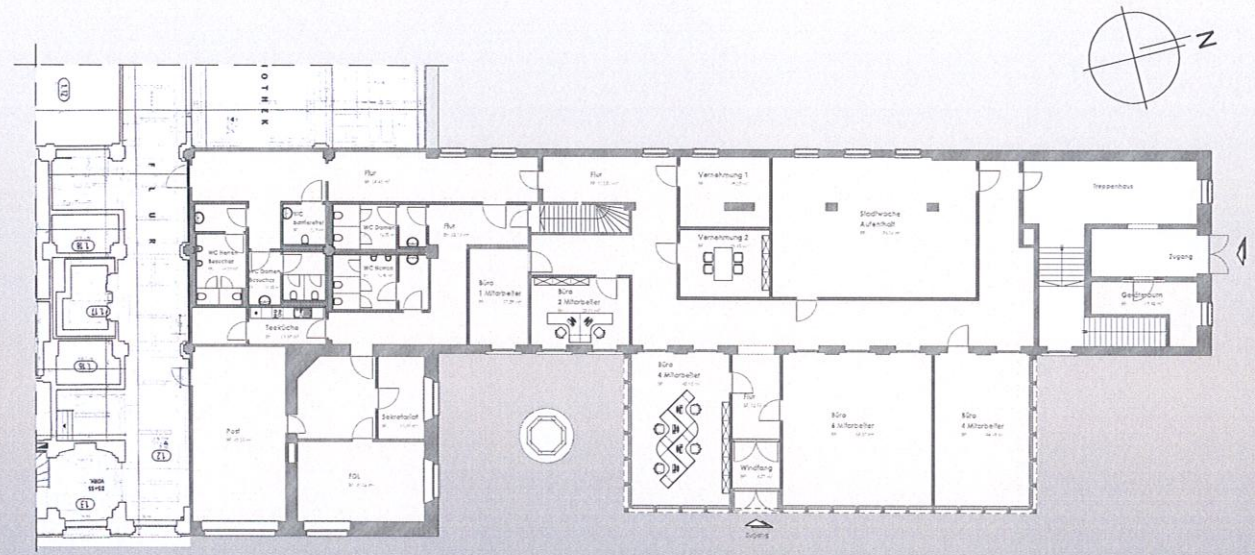
a.m.s.
architekturbüro michael steller
DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT
PLANCKSTRASSE 8
39104 MAGDEBURG

Lageplan

M 1:500, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt



a.m.s.
architekturbüro michael steller

DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT

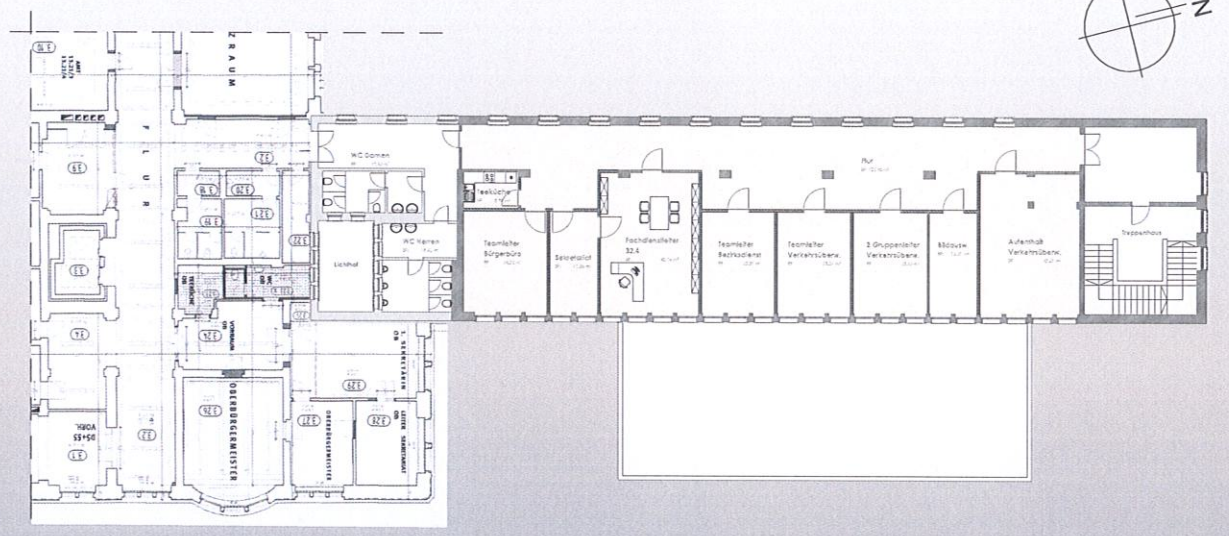
PLANCKSTRASSE 8
39104 MAGDEBURG
Tel.: 0391 / 5419431
Fax: 0391 / 5419402

Grundriß Erdgeschoß

M 1:200, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt



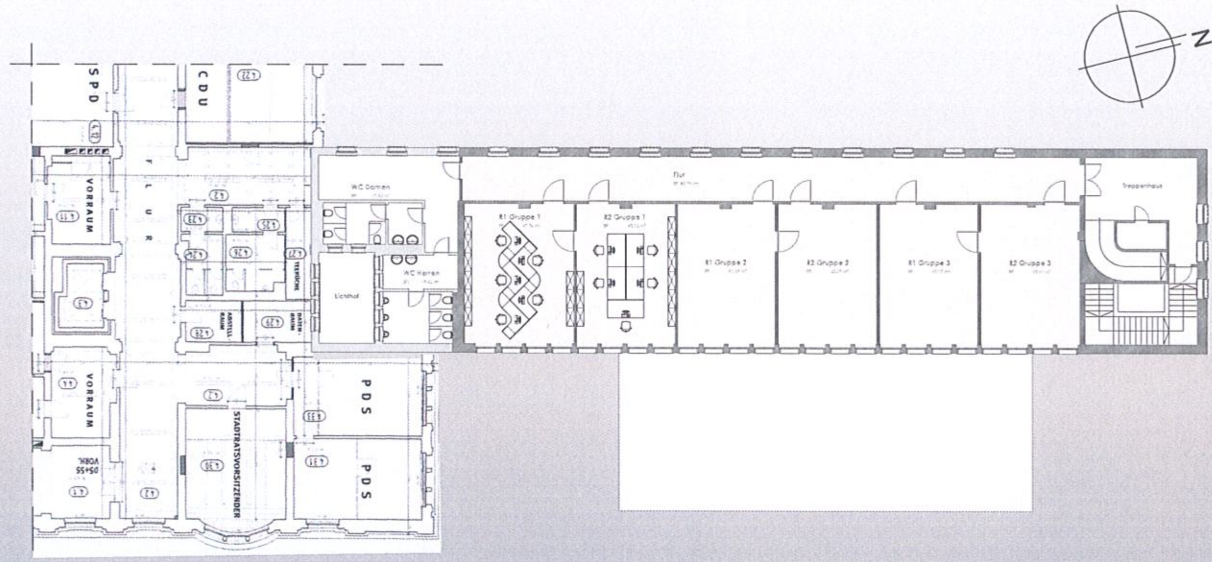
a.m.s.
architekturbüro michael steller
DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT

Grundriß 1.Obergeschoß
Nutzungsvariante 1

M 1:200, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt



a.m.s.
architekturbüro michael steller

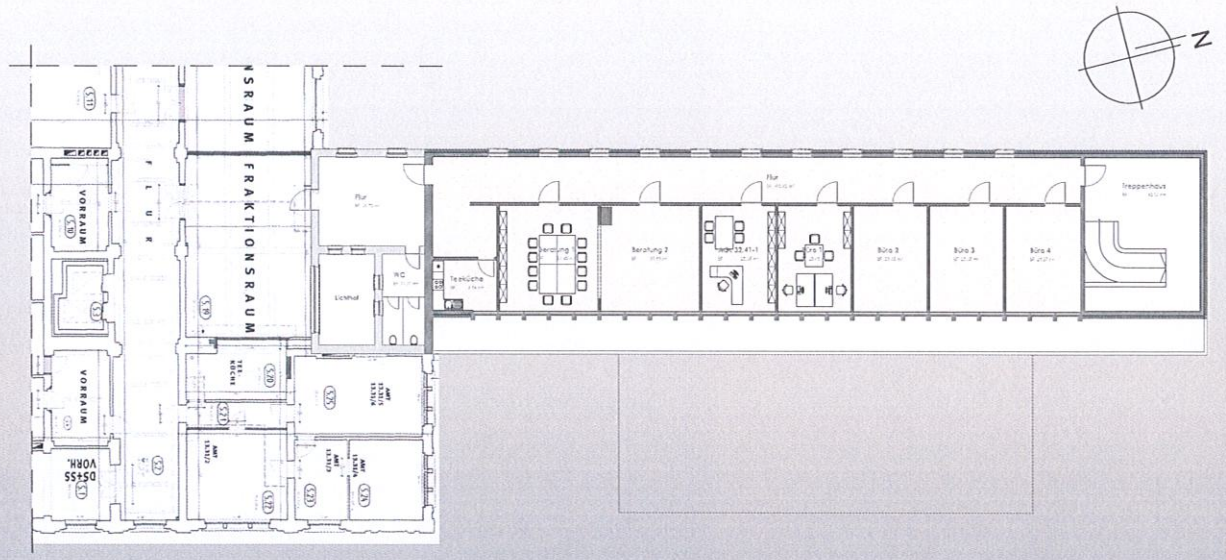
DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT

Grundriß 2.Obergeschoß
Nutzungsvariante 1

M 1:200, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt



a.m.s.
architekturbüro michael steller

DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT

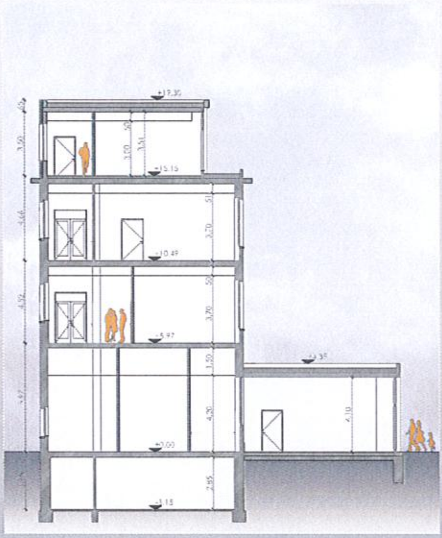
PLANCKSTRASSE 8
39104 MAGDEBURG
Tel. 0391 / 5615451
Fax 0391 / 5614401

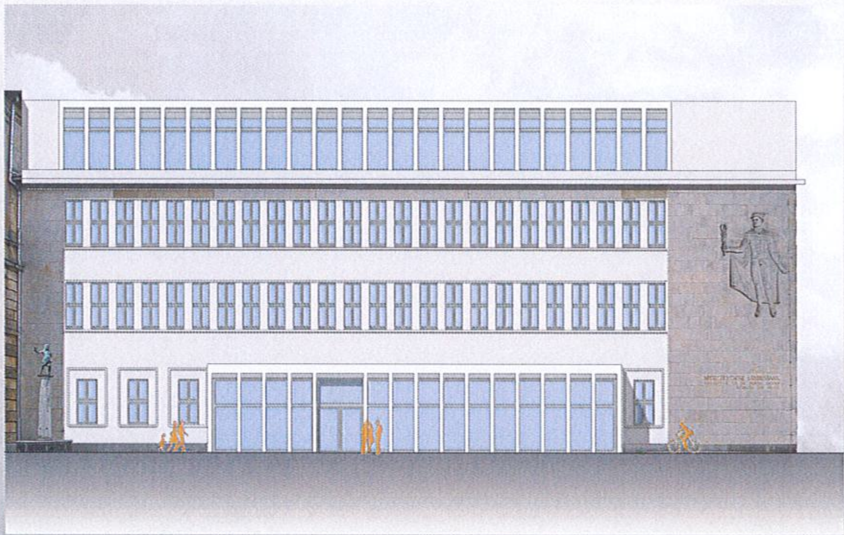
Grundriß 3.Obergeschoß

M 1:200, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt





a.m.s.
architekturbüro michael steller

DIPL.-ING. MICHAEL STELLER
ARCHITEKT

PLANCKSTRASSE 8
39104 MAGDEBURG

Ansicht Ost
Systemschnitt

M 1:200, 26.01.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache

Nutzungskonzept Stadtordnungsamt

a.m.s.
architekturbüro michael steller

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

Bauvorhaben: Landeshauptstadt Magdeburg
Neues Rathaus, Nordflügel
Bei der Hauptwache
Nutzungskonzept Stadtverwaltung

Auftraggeber: Landeshauptstadt Magdeburg
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Gerhart-Hauptmann-Str. 26-26
39108 Magdeburg

Konzept zur Nutzung "Stadtordnungsamt"

1. Planungsstand

In einer im September 2017 erstellten Studie zur Nutzung des Gebäudes wurde die Variante "Bürgerbüro" untersucht.
Hierzu wurde vorgeschlagen, das Gebäude im Erdgeschoss um einen straßenseitigen Anbau zu erweitern und wegen der gegebenen Raumhöhe in den freien, ungeteilten Raum eine Empore mit Büroräumen zu installieren.

Die vorhandenen Obergeschosse waren für Räumlichkeiten des Stadtordnungsamtes vorgesehen.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss mit Anbindung an das Gebäude "Neues Rathaus" bot zusätzliche, frei aufteilbare Flächen.

2. Aufgaben- und Zielstellung, Stand Dezember 2017

Die Aufgabenstellung vom Dezember 2017 sieht eine Nutzung des Erdgeschosses als Bürgerbüro nicht mehr vor.
Neben einer Poststelle, den Büros Fachdienstleitung, Teamleitung und Gruppenleitung sowie einem Aufenthaltsraum für 15 MA werden Büros für Mitarbeiter der Stadtwache und die notwendigen Räume für sanitäre Einrichtungen gefordert.
Die bereits in der 1. Fassung der Studie zur Nutzung des Gebäudes zur Verfügung gestellten Räume im Gebäudeteil "Neues Rathaus" sind in die Untersuchung einzubeziehen.

Das 1. und das 2. Obergeschoss sollen analog des Studie vom September 2017 genutzt werden (jeweils Nutzungsvariante 1).

Im neu zu schaffenden 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) sind Büro- und Beratungsräume unterzubringen.
Anlage: "Aufgabenstellung"

Nachfolgend soll die Umsetzung der Aufgabenstellung vom Dezember 2017 erläutert werden.
Ausführungen zur örtlichen Situation, dem Gebäudezustand und zur gegenwärtigen Nutzung können der Unterlage vom September 2017 entnommen werden.

-2-

3. Notwendige Baumaßnahmen

Die nachfolgende Beschreibung wurde der Unterlage vom September 2017 entnommen und entsprechend der neuen Aufgabenstellung modifiziert.

Die Notwendigkeit von Umbaumaßnahmen ergibt sich aus mehreren Aspekten, die miteinander verknüpft sind:

1. Anforderungen aus der geplanten Nutzung
Hierzu gehören insbesondere die Umsetzung des Raumprogramms und die Realisierung der Funktionsabläufe:
- Erweiterung des Gebäudes im Erdgeschoss ("Anbau") und Schaffung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ("Aufstockung") zur Abdeckung des geforderten Raumprogramms
- Schaffung von Büroräumen, Beachtung von Arbeitsabläufen
- sicherheitsrelevante Faktoren
- Einrichtungsgegenstände, Möbel
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen

2. Anforderungen, definiert durch geltende Bauvorschriften
Dazu gehören Maßnahmen zur Realisierung von
- Brandschutz, Rettungswegen
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Arbeitsschutz
- behindertengerechter Erschließung

3. Grundlegende Instandsetzung der (Aus-) Bausubstanz und haustechnischen Anlagen, wie
- Kellertrockenlegung
- Putzsanierungen
- Abbruch und Neuherstellung der Fußbodenaufbauten und Nutzbeläge (entspr. der Raumanforderungen)
- Einbau neuer Türen
- Malermäßige Instandsetzung
- Erneuerung, Erweiterung der sanitären Anlagen
- Erneuerung des Elektronetzes ab der Zähleranlage
- IT-Netz
- Heizungsinstallation
- Lüftung

Schäden an der Ostfassade werden saniert.
Vor der Ostfassade des Gebäudes wird erdgeschossig eine Erweiterung vorgenommen.
Die Gestaltung des neuen Gebäudeteils orientiert sich an der Sachlichkeit und klaren Gliederung der Fassade, ohne die mitunter bei Gebäuden der späten 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts durch Übersteigerung klassizistischer Formen verspürte Monumentalität fortzusetzen.
Dies geschieht durch eine filigrane statische Konstruktion. Schlanke Stützen im Raster der Fenster des 1. und 2. Obergeschosses tragen ein Flachdach, unter dem sich teils verglaste, teils geschlossene Wände des Bürgerbüros befinden. Die Stützen und die Attika werden mit Fassadentafeln verkleidet.
Das Fugenraster und die Materialität dieser Tafeln korrespondieren mit der Natursteinverkleidung von Teilen der Ostfassade.
Die Fenster werden komplett erneuert. Material (z.B. Aluminium) und Verglasung (Wärmeschutz, Schallschutz) sind auf die Nutzungsanforderungen abzustimmen. Die Fenstergitter sollten entfernt werden.

-3-

Die Nordfassade wird durch eine Sanierung der Bekleidung und Aufarbeitung, ggf. Austausch von Türen und Fenstern, in ihren bauzeitlichen Zustand versetzt und steht, wie das gesamte Gebäude, als Beispiel für funktionale Bauten aus den 20er/30er Jahren, an denen sich die gesellschaftlichen Verhältnisse dieser Zeit an der Gebäudegestaltung durch den Übergang von einer klaren, sachlichen Formensprache des "Neuen Bauens" zu monumentalen Formen gut ablesen lassen.

Die Westfassade weist Bauschäden auf. Großflächig fehlt der Putz.
Eine gestalterische Wertigkeit ist nicht vorhanden. Die Fensteröffnungen sollten sich deshalb vordergründig nach der Nutzung der Räume richten. Vorhandene Fensteröffnungen werden geschlossen, neue hergestellt. Die Verfugung des Mauerwerks wird saniert. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem.
Das Gebäude wird um ein 3. Obergeschoss erweitert.
Da der Nordflügel nach seiner Erbauung bereits mit einem Dachgeschoss versehen war, ist ein barrierefreier Übergang und eine gemeinsame Nutzung von Rettungswegen und Aufzug des "Neuen Rathauses" wie in den übrigen Geschossen möglich.
Das Geschoss wird in der Form Staffelgeschosses, von der Fläche her jedoch als Vollgeschoss ausgebildet. Die analog dem Eingangsvorbau gegliederte Außenwand zur Ostseite ist leicht zurückgesetzt. Die Traufkante (über dem 2. OG) bleibt als Zäsur zur Aufstockung erhalten.
Um eine optimale Flächenausnutzung zu erzielen, wird das neue Geschoss zur Westseite hin nicht zurückgesetzt.
Die Stütze-Riegel- oder Rahmenkonstruktion erlaubt eine freie Flächenaufteilung.

4, Beschreibung der Nutzung des Gebäudes

Der Beschreibung muss vorangestellt werden, dass nach erfolgtem Umbau das gegenwärtig vorliegende Raumprogramm für das Erdgeschoss nicht im vollen Umfang umgesetzt werden kann. Die Funktionsbeziehungen sind wegen des nur bedingt umsetzbaren Raumprogramms zu prüfen.

An dieser Stelle wird auf weitere Ausführungen im Rahmen der Untersuchung vom September 2017 verwiesen, Bereits dort wurden Defizite benannt, wie bspw. die Einrichtung von Umkleide- und Duschräumen in gewünschter Anzahl für den Trainingsraum oder das uniformierte Personal.

Nachfolgend wird die Nutzung der Geschosse beschrieben.

Nutzung Kellergeschoss
Nach Trockenlegung des Kellergeschosses ist hier nach Nebenräumen (Panzerschränke, Formulare, Broschüren usw.) zu suchen. Eine interne Treppe führt vom Erdgeschoss in den Keller.

Nutzung Erdgeschoss
Stadtordnungsamt
Im Gegensatz zur Untersuchungsvariante "Bürgerbüro" erfordert die Nutzung als Stadtordnungsamt keine offene Raumlösung sondern eine Aufteilung der Fläche in die vorgegebenen Arbeits- und Aufenthaltsräume.
Da die gewünschte Nutzfläche für diese Räume (ohne Hinzurechnung von Verkehrsfläche) ca. 440 m2 beträgt und die zur Verfügung stehende Grundfläche übersteigt, wurde beim Entwurf folgendes Verfahren angewandt:
Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche des Erdgeschosses wurde zunächst untergliedert in Flächen mit bereits vorhandener Aufteilung und freie teilbare Flächen.

-4-

Den vorhandenen Räumen wurde aus der Aufgabenstellung eine Nutzung zugewiesen:
- FDL (mit Option Sekretariat)
- Poststelle
- Geräteraum (im nördlichen Treppenhaus)
- Teeküche, Abstellraum
- WCs für Personal und Besucher
  Das behindertengerechte WC entspricht der DIN 18040-1.

In die freie Fläche (Erdgeschoss Nordflügel und Anbau) wurde ein Flur gelegt, welcher die Zugänge zum Neuen Rathaus und zum Treppenhaus Nordflügel verbindet (Rettungswege) und eine kleinteilige Bürostruktur erschließt. Bei der Anlage der Büroräume kam erschwerend die Belichtungssituation (eigentlich nur von der Ostseite gegeben) hinzu. Die Arbeitsräume befinden sich deshalb entlang der Ostfassade. Die Länge der Fassadenseite mit natürlicher Belichtung konnte durch den Anbau erhöht werden.
Die entstandenen Büroräume nehmen Bezug auf die Vorgaben aus der Aufgabenstellung hinsichtlich der Raumgrößen und der Anzahl der Mitarbeiter je Raum.
Es wurde also ein Flächenangebot geschaffen, welches der Nutzer nunmehr mit den Anforderungen aus seiner Aufgabenstellung abgleichen und die Raumbezeichnung / Nutzung festlegen kann.
Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:
- 2 Büros für 4 Mitarbeiter (45 m2)
- 1 Büro für 6 Mitarbeiter (70 m2)
- 1 Büro für 2 Mitarbeiter (20 m2)
- 1 Büro für 1 Mitarbeiter (17 m2)

Zur Westfassade hin orientiert wurden Räume, die nicht ständig oder von wechselndem Personal genutzt werden bzw. deren natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich ist:
- Aufenthaltsraum Stadtwache (86 m2)
- 2 Vernehmerzimmer (19 m2)

Die Büroräume befinden sich wegen der ebenerdigen Erschließung des "Neuen Rathauses" und der niveaugleichen Anbindung des Nordflügels auf Straßenniveau. Einblicke von außen können sich störend auf die Bürotätigkeit auswirken.

Die Anordnung einer Empore ist nicht möglich, da die zur Verfügung stehende Raumhöhe zu gering ist. Wegen der kleinteiligen Raumstruktur benötigen die Büroräume eine Decke mit integrierter Haustechnik. Die Empore würde wie ein zusätzliches Geschoss aufgebaut sein müssen.

Es gibt keine Raumreserven.

<u>Nutzung 1. Obergeschoss (aus Studie September 2017)</u>
- Büro Leitung
- Büro FDL 32,4
- Sekretariat
- Teamleiter Bezirksdienst
- Teamleiter Verkehrsüberwachung
- Büro für 2 Gruppenleiter Verkehrsüberwachung
- Büro Bildauswerter
- Aufenthaltsraum Verkehrsüberwacher
- Teeküche

-5-

Nutzung 2. Obergeschoss (aus Studie September 2017)
- 3 x 2 Büroräume für 3 Gruppen MA Bezirksdienst, inkl. Gruppenleiter

Nutzung 3. Obergeschoss (Aufstockung)
- 2 Beratungsräume, koppelbar
- Büro AGL 32.41-1
- 4 Büros für 2 Mitarbeiter und Besucher (Hintergrundarbeiten)

5. Beschreibung der baulichen Maßnahmen und der Funktionsabläufe in den Geschossen

Erdgeschoss
Das bisherige Raumgefüge wird vollflächig entkernt. Die Wände sind wegen der statischen Konstruktion nur nichttragende Trennwände (außer Wände zum Treppenhaus Nordgiebel und zum Nachbargebäude "Altes Rathaus"). Das Gebäude wird an der Ostseite um einen Anbau erweitert. Dieser nimmt Büroräume für den Stadtordnungs-dienst auf. Aus oben erwähnten Gründen (siehe Pkt. 4) kann das geforderte Raumprogramm jedoch nicht vollständig umgesetzt werden.
Ein Erschließungsflur verbindet den Gebäudeflügel "Altes Rathaus" mit dem Treppenhaus Nordflügel. Somit existieren 2 Rettungswege über die Treppenhäuser im "Alten Rathaus" und am Nordgiebel, die Anbindung an den Aufzug und somit eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse.
Die Anlage von Personal- und Besucher-WCs aus den Obergeschossen wird im Erdgeschoss übernommen. Ein Behinderten-WC wird vorgesehen.
Unter Beachtung der Raumstruktur und der massiven Wandsituation in den zur Verfügung stehenden Räumen im "Alten Rathaus" (gegenwärtig MDR-Filmkulisse) werden hier die Poststelle, das Büro Fachdienstleitung und Sekretariat sowie rückwärtige Räume für die Mitarbeiter geschaffen.

Eine interne Treppe führt aus dem rückwärtigen Bereich des EG in den Keller. Hier können Nebenräume für Lagerzwecke vorgesehen werden.

Mitarbeiter können den Eingang Julius-Bremer-Straße nutzen.
Dieser Eingang kann auch Einzelpersonen dienen, welche die Büros aufsuchen wollen, sich an der Tür anmelden und dort abgeholt werden.
Wegen der Enge des Gehwegs sollte dieser Eingang jedoch eher internen Zwecken dienen.

Zur Ostseite wird ein zusätzlicher Ausgang / Fluchtweg hergestellt.

1. Obergeschoss
Das 1. Obergeschoss wird bis auf die Tragkonstruktion entkernt und von technischen Einbauten "befreit". Die Erschließung mit einem seitlichen Flur wird beibehalten. Die Räume werden jedoch entsprechend ihrer Funktion und dem Anforderungsprofil neu konfiguriert. Dies führt zu einer Aufweitung des Flures an einigen Stellen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Büro für eine Person mit Leitungsfunktion, das Büro FDL 32.4 mit angeschlossenem Sekretariat, das Büro Teamleiter Bezirksdienst, das Büro Teamleiter Verkehrsüberwachung, ein Büro für 2 Gruppenleiter Verkehrsüberwachung, ein Büro für 2 Bildauswerter und der Aufenthaltsraum für die Verkehrsüberwacher (integrierte Küchenzeile ist möglich).
Eine Teeküche wird vorgesehen.
Die WCs befinden sich im angrenzenden Gebäudeteil des "Alten Rathauses".

-6-

2. Obergeschoss
Das 2. Obergeschoss wird bis auf die Tragkonstruktion entkernt und von technischen Einbauten "befreit". Die Erschließung mit einem seitlichen Flur wird beibehalten.
Die großflächige Raumstruktur eignet sich hervorragend für die Anlage der 6 Büroraume für die 3 Arbeitsgruppen des Bezirksdienstes.

3. Obergeschoss
Das 3. Obergeschoss ist ein zusätzliches Geschoss, welches an Stelle des ursprünglichen Dachgeschosses, jedoch als Staffelgeschoss mit Flachdach, errichtet wird. Die Stütze-Riegel- oder Rahmenkonstruktion ermöglicht eine freie Raumaufteilung.
Hier befinden sich 2 Beratungsräume, welche mit einer Schiebetüranlage untereinander verbunden werden können, das Büro eines Arbeitsgruppenleiters sowie 4 Büros für Hintergrundtätigkeiten.
Eine Teeküche und 2 WCs ergänzen das Raumangebot.
Die Anbindung an das Gebäude "Altes Rathaus" erfolgt analog der unteren Geschosse barrierefrei.
Das Treppenhaus am Nordgiebel ist in Ansätzen vorhanden und wird bis in das 3. OG geführt.

6. Maßnahmen an den haustechnischen Anlagen

Eine Betrachtung der haustechnischen Anlagen ist nicht Gegenstand der Untersuchung.
Es ist jedoch von einer kompletten Neuinstallation im Nordflügel auszugehen. Zu klären sind die Anbindung an das bestehende Heizungssystem und die Erfordernis einer Lüftungsanlage.

7. Aufstellung der wesentlichen Maßnahmen / Kostenschätzung
7.1. Kostengruppe 300 (Bau)

Abbruch- und Demontagemaßnahmen inkl. Entsorgung
- Abbruch nichttragender Wände
- Herstellen von größeren Öffnungen in tragenden Wänden
- Abbruch von Schornsteinzügen, Schächten etc.
- Abbruch der Fußböden
- Abbruch von Wand- und Deckenverkleidungen
- Ausbau Türen und Fenster
- Entfernen von Wand- und Deckenbelägen

160.000,00 €

Rohbauarbeiten
- Erdarbeiten (Anbau, Leitungstrassen)
- Schließen von Fenster- und Türöffnungen
- Herstellen neuer Fenster- und Türöffnungen
- Schließen von Deckenöffnungen
- Herstellen neuer Deckenöffnungen
- Einbau neuer Tagkonstruktionen
- Neubau Gebäudeerweiterung EG (Gründung, Bodenplatte, Stützen, Dach)
- Aufstockung (Ertüchtigung Decke ü. 2.OG, Stützen, Dach)

390.000,00 €

-7-

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

Ausbauarbeiten	
- Erneuerung Wandputz, inkl. Spachtelung	47.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	125.000,00 €
- Erneuerung Abdichtung FuBo KG	5.000,00 €
- Trockenlegung Kellergeschoss (inkl. Außenabdichtung und Perimeterdämmung)	60.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	125.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	81.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	68.000,00 €
- Automatiktüren Windfang	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	90.000,00 €
- WC-Trennwände	18.000,00 €
- Erneuerung Fenster	300.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen Anbau, Aufstockung	225.000,00 €
- Reparatur / Aufarbeitung Fenster, Tür Nordfassade	30.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	85.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	135.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	40.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	10.000,00 €
- Bauendreinigung	5.000,00 €
	1.464.000,00 €
Fassadenarbeiten	
- Gerüst	40.000,00 €
- WDVS Westfassade	133.000,00 €
- Reparatur Ostfassade	38.000,00 €
- Reparatur Nordfassade	15.000,00 €
	226.000,00 €
Dacharbeiten	
- Dachabdichtung	90.000,00 €
- Dachentwässerung	11.000,00 €
	101.000,00 €
Summe KG 300	2.341.000,00 €
Gerundet	**2.345.000,00 €**

7.2. Kostengruppe 400 (Technische Anlagen)

Geschätzt mit ca. 30% der Kosten aus der KG 300, somit	703.500,00 €
Summe KG 400	**705.000,00 €**

7.3. Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

- Leitungsgräben für Grundleitungen
- Wiederherstellung der Anschlussbereiche am Gebäude

	55.000,00 €
Summe KG 500	**55.000,00 €**

7.4. Kostengruppe 600 (Ausstattung)

- Ausstattung

	150.000,00 €
Summe KG 600	**150.000,00 €**

-8-

7.5. Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

- pauschaler Aufschlag von ca. 25% auf die KG 200-600, somit	813.750,00 €
Summe KG 700	**815.000,00 €**
Aufrundung	30.000,00 €
GESAMTKOSTEN BRUTTO	**4.100.000,00 €**

Anlagen:
Kostenschätzung
Nachweis Einzelkosten KG 300 (Auswahl)

8. Kostengliederung nach Bauteilen

Ungeachtet der Funktionsbeziehungen im Gebäude und der Tatsache der Erfordernis der Gebäudeerweiterungen im Erdgeschoss ("Anbau") und um das Staffelgeschoss ("Aufstockung") werden basierend auf der o.g. Kostenschätzung und -gliederung die Kosten für die Bauteile

- Anbau
- Aufstockung
- Sanierung Westfassade

8.1. Anbau Erdgeschoss

- Erdarbeiten, Leitungstrassen	25.000,00 €
- Neubau Gebäudeerweiterung EG (Gründung, Bodenplatte, Stützen, Dach)	80.000,00 €
- Dachabdichtung	30.000,00 €
- Dachentwässerung	4.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen Anbau	100.000,00 €
- Fenster	10.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	25.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	25.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	15.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	15.000,00 €
- Automatiktüren Windfang	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	10.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	20.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	25.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	8.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	2.000,00 €
- Bauendreinigung	1.000,00 €
- Haustechnik	80.000,00 €
- Einrichtung	30.000,00 €
Summe Anbau	525.000,00 €
	525.000,00 €

-9-

8.2. Aufstockung Staffelgeschoss

- Aufstockung (Ertüchtigung Decke ü. 2.OG, Stützen, Dach)	80.000,00 €

a.m.s.
architekturbüro michael steller

Planckstr. 8, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391 5419401, Fax: 0391 5419402
www.ams-md.de

- Dachabdichtung	60.000,00 €
- Dachentwässerung	7.000,00 €
- Pfosten-Riegel-Konstruktionen	125.000,00 €
- Fenster	15.000,00 €
- Erstellung neuer nichttragender Innenwände (Trockenbau)	25.000,00 €
- Estricharbeiten, inkl. Dämmung	25.000,00 €
- Fliesenarbeiten (Wände und Böden)	15.000,00 €
- Linoleum, Eingangsmatten	15.000,00 €
- Einbau neuer Innentüren	11.000,00 €
- WC-Trennwände	2.000,00 €
- Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen	25.000,00 €
- GK-Decken, Akustikdecken	25.000,00 €
- Malerarbeiten Decken und Wände	8.000,00 €
- Brandschutzmaßnahmen	2.000,00 €
- Bauendreinigung	1.000,00 €
- Haustechnik	80.000,00 €
- Einrichtung	30.000,00 €
Summe Aufstockung	551.000,00 €
	555.000,00 €

8.2. Sanierung Westfassade

- Schließen von Fensteröffnungen	5.000,00 €
- Herstellen neuer Fensteröffnungen	5.000,00 €
- Fenster	90.000,00 €
- Gerüst	20.000,00 €
- WDVS Westfassade	133.000,00 €
Summe Sanierung Westfassade	253.000,00 €
	255.000,00 €

Magdeburg, 26.01.2018
St