

Revitalisierung der „Alten Apotheke Barleben“

Breiteweg 147, 39179 Barleben



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

INHALTSVERZEICHNIS

3	Zeitzeichen - Lebendige Geschichte in Barleben
4	Historie
5	Baubeschreibung
6	Ladeneinrichtung Bestand
7	Grundriss EG Bestand
8	Grundriss OG Bestand
9	Konzept der Revitalisierung
10	Variante 1 – Erdgeschoss
11	Variante 2 – Erdgeschoss
12	Variante 3 – Erdgeschoss
13	Variante 1 – Obergeschoss
14	Variante 2 – Obergeschoss
15	Variante 3 – Obergeschoss
16	Begehung Bestandsaufnahme
17	Baukosten gemäss Baukostenindex
18	Baukostenberechnung
23	Anhang – Fotodokumentation, Schadenskartierung

Inhalt
„Alte Apotheke Barleben“



DIE „ALTE APOTHEKE“ – BREITEWEG 147 BARLEBEN



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breitenweg 146 a
39179 Barleben

Revitalisierung der „Alten Apotheke Barleben“

BREITEWEG 147 – ALTE APOTHEKE - HISTORIE

Im Dorfkern von Barleben findet sich mit der sogenannten Alten Apotheke eines der markantesten und schönsten historischen Gebäude des Ortes.

Von 1952 bis 2005 wurde hier die Ludwig-Bechstein-Apotheke betrieben. Vormalige Nutzungen dienten dem Gutshof, zurückdatiert werden kann hier die Geschichte bis mindestens 1757, (terminus ante quem).

In Zusammenhang mit den Nachbargebäuden ist die Straßenzeile Breiteweg 147 – 150 als Denkmal gewürdigt (Nr.147 – Einzeldenkmal Gutshof / jetzt „Mittellandhalle“)

Mit der Aufgabe der Apothekennutzung war ein weitestgehender Leerstand des Gebäudes zu verzeichnen. Im Rahmen der 950-Jahr-Feier kam es zu einer kurzzeitigen Revitalisierung.

Verschiedene Anläufe der Umnutzung des Gebäudes scheiterten bisher (zuletzt 2012 Mehrgenerationszentrum Cook & Chill)



BAUBESCHREIBUNG

Die klassische Bauform mit Satteldach ordnet sich der angrenzenden Villa des Gutshofes unter. Die ursprüngliche Nutzung war ein landwirtschaftliches Nebengebäude. Es ist nicht unterkellert.

Giebelseitig in Richtung Osten dem Breitweg zugewandt weist das Gebäude eine zweigeschossige, symmetrische Lochfassade mit Fensterläden auf. Im Erdgeschoss ist eine Schaufensteranlage angelegt. Eine historische Sprossierung der Fenster ist nur in den beiden Dachgeschossfenstern erhalten. Die Südfassade ist als schlichte Lochfassade in Bruchstein mit Fensterläden ausgeführt. Die Fensterteilung ist hier nicht mehr abzulesen.

Der Erhaltungszustand der Fassade und des Daches wird als sehr gut eingeschätzt, im Zuge der 950-Jahr-Feier des Ortes (2012) wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die innere Grundrisstruktur zeigt einen breiten Mittelflur und straßenwärts gerichtete Einzelräume sowie hofseitig Sanitärbereiche mit deutlich schlechterer Belichtung durch die Ecklage im Vierseithof.

Im Erdgeschoss finden sich sowohl an Außen- als auch an den Innenwänden bauliche Schäden durch aufsteigende Feuchte aus dem Erdreich. Die Außenwände bestehen aus einer äußeren Bruchsteinschale mit innerem Ziegelmauerwerk, Gesamtwandstärken ca. 60cm.

Teilweise ist auch der Fussbodenbereich aufgeworfen, es wird von Feuchteeinwirkungen von unten ausgegangen.

Es besteht hier Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.



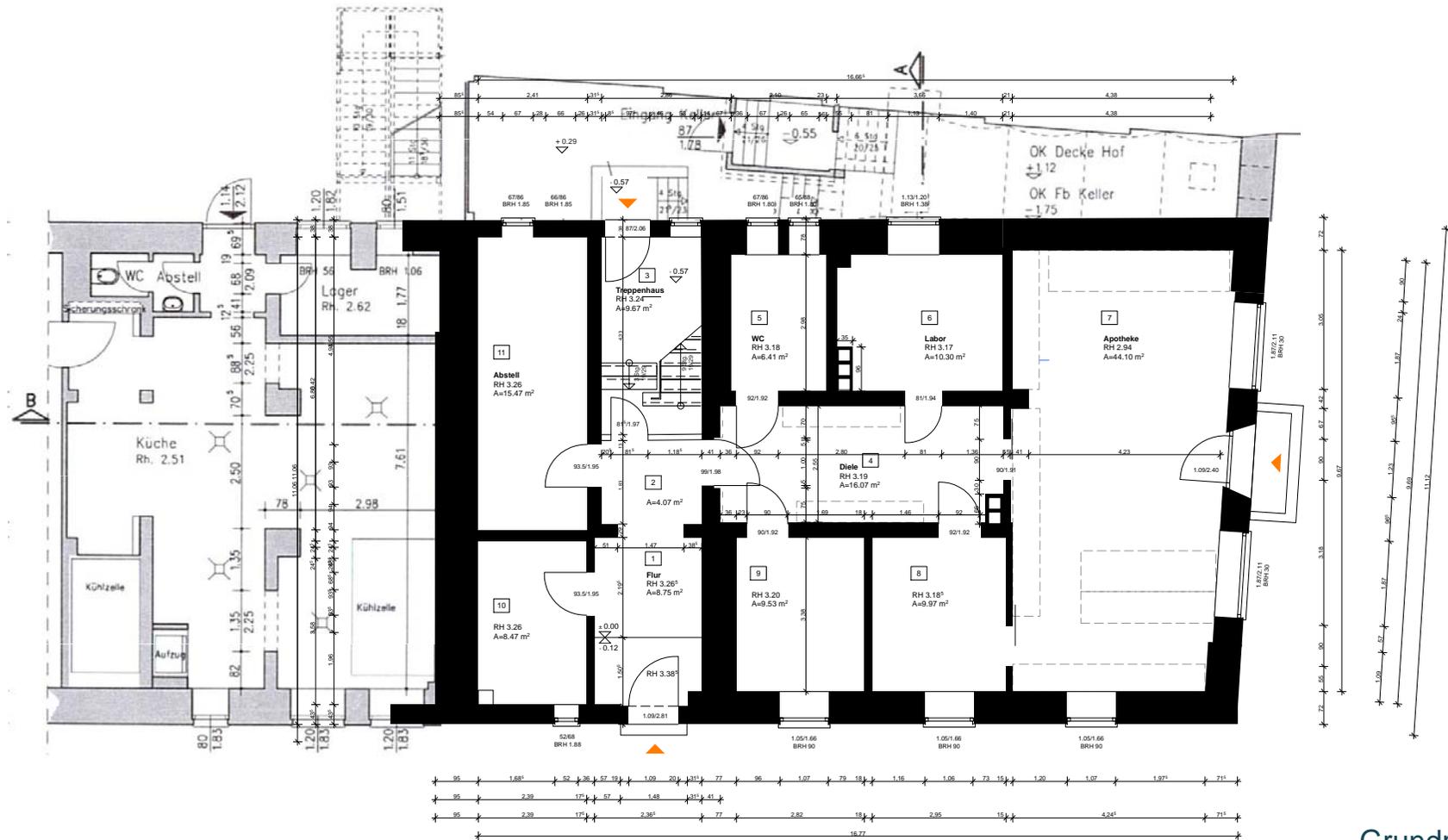
LADENEINRICHTUNG BESTAND



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breitweg 146 a
39179 Barleben

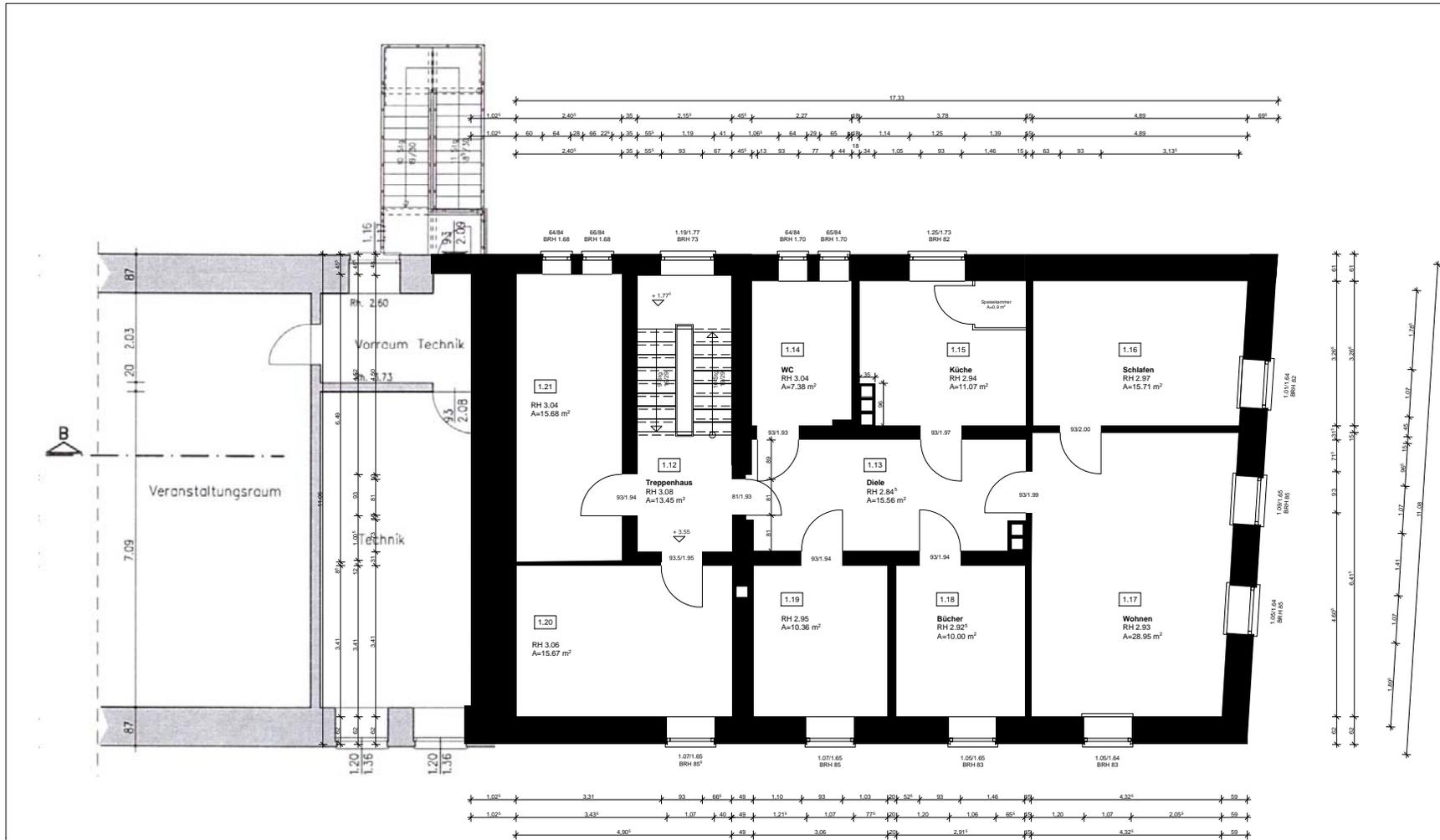
GRUNDRISS ERDGESCHOSS - BESTAND



Grundriss Bestand



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - BESTAND



Grundriss
Bestand



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

KONZEPT DER REVITALISIERUNG

Ausgehend von den analysierten Bedürfnissen und auf der Grundlage von Gesprächen mit der Gemeinde Barleben wird die Instandsetzung des Gebäude zum Zwecke einer gewerblichen Vermietbarmachung überprüft. Dabei wird der ehemalige Ladenbereich reaktiviert, mit einer Nutzung möglichst mit Publikumsverkehr und bestenfalls mit Außenbestuhlung, um der Lage zwischen dem neu entstehenden Geschäftshaus und den Geschäften südlich des benachbarten Eiscafés eine Entsprechung zu geben.

GRUNDRISS - STRUKTUREN

Die Lage der Sanitärbereiche bleibt wie im Bestand dem Hof zugeordnet (schlechtere Belichtung), straßenseitig zugewandte Räume können flexibel, wie in Varianten dargestellt, genutzt werden.

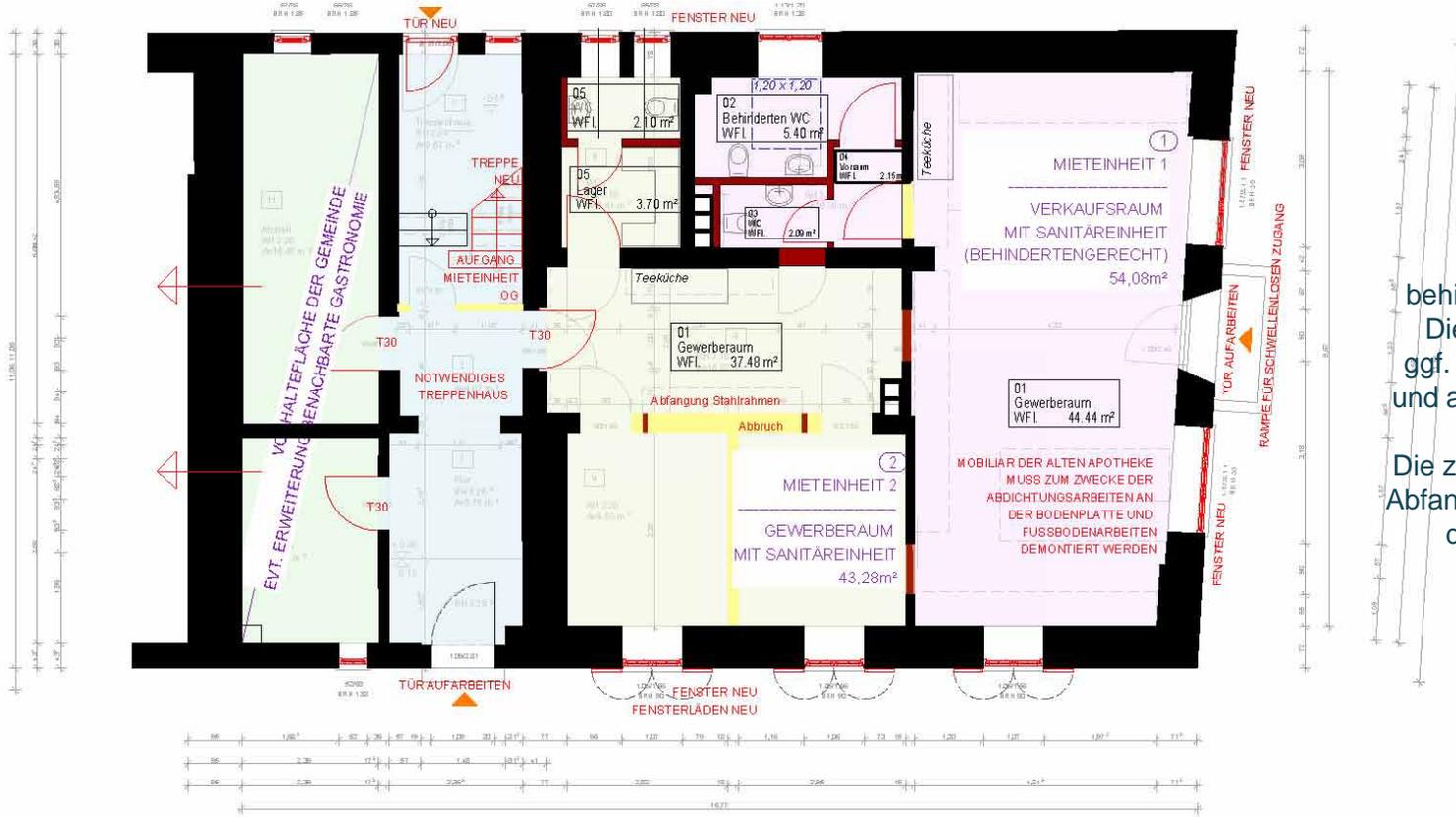
Hauptaugenmerk der Sanierung gilt dem Abstellen der aufsteigenden Feuchte durch Einbringen einer Horizontalsperre (Sägeverfahren / Injektionsverfahren im Bruchstein) . Auch die Bodenplatte wird aufgrund der Feuchteschäden als abzurechen und neu einzubringen angesehen, hier können die Grundleitungen neu angebunden werden sowie ein gedämmter Bodenaufbau hergestellt werden.

Die Substanz der Innen- und Außenwände wird als gut eingeschätzt. Grundrisskorrekturen sollten ggf. im Bereich des unbelichteten und schlecht nutzbaren Mittelflures vorgenommen werden – siehe Varianten nachfolgend.

Eine Verschleppung der schadstoffbelasteten Stäube des Daches in die Geschosse ist zu prüfen.



VARIANTE 1 -
ZWEI GEWERBEEINHEITEN MIT SEPARATEN SANITÄREINHEITEN



INSGESAMT VERMIETBAR IM EG: 97,36 m²

ERDGESCHOSS – VARIANTE 1
ERLÄUTERUNG

:ERLÄUTERUNG

Zwei von einander unabhängige Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

Der ehemalige Ladenbereich kann als barrierefreie Gewerbeeinheit für Laden / Café / Verkauf / Büro mit behindertengerechtem WC ausgebaut werden. Die vorhandenen Apothekerschranke können ggf. nach den Umbauarbeiten wiederaufgebaut und als Ladeneinrichtung mitverwendet werden.

Die zweite Nutzungseinheit wird durch statische Abfängung der Mittelwand räumlich aufgewertet, der schlecht belichtete Mittelflur im Bestand wird aufgelöst. Bei Bedarf können die Einheiten auch zusammengeschlossen werden.

Grundriss Revitalisierung
Variante 1

VARIANTE 2 -
ZWEI GEWERBEEINHEITEN MIT SEPARATEN SANITÄREINHEITEN

: ERDGESCHOSS – VARIANTE 2
ERLÄUTERUNG

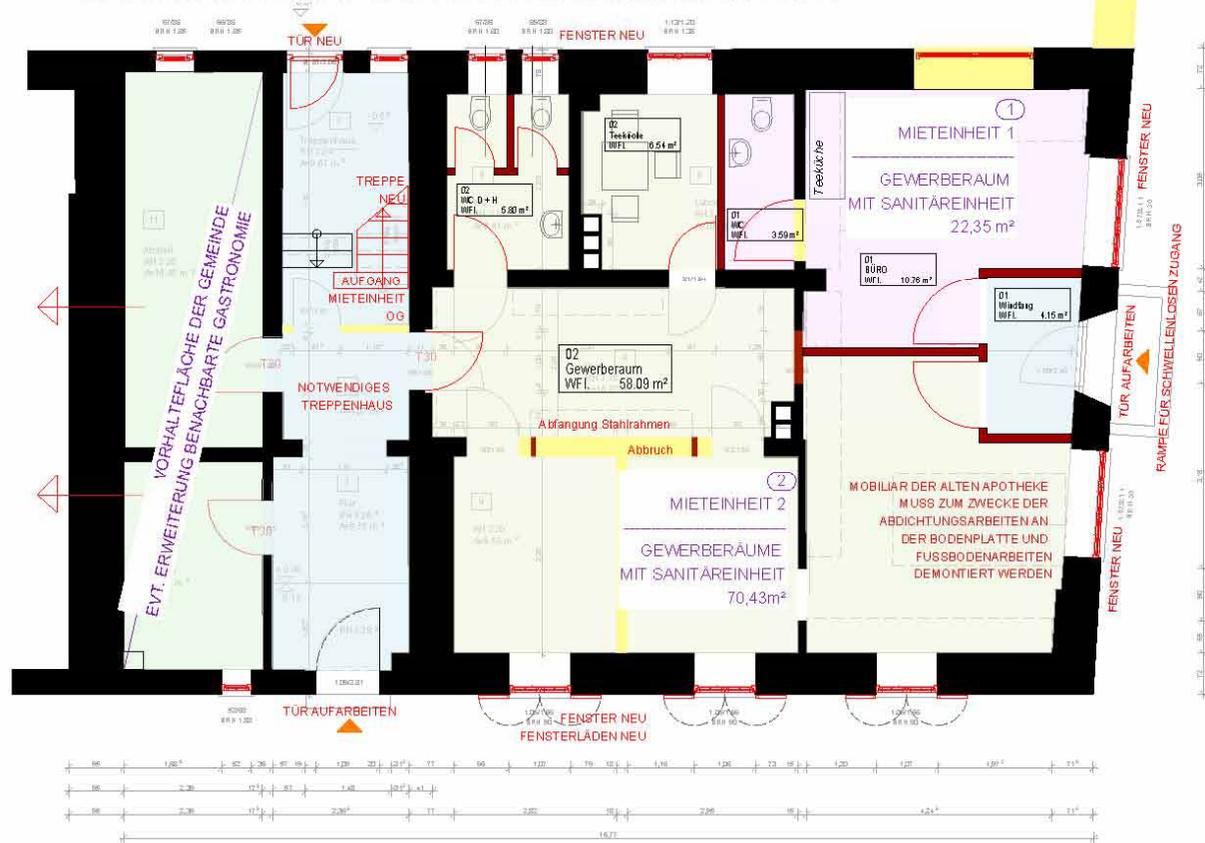
Zwei von einander unabhängige
Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

Der ehemalige Ladenbereich
wird im Windfang / Eingangsbereich unterteilt.

Es entstehen zwei separate Nutzungseinheiten,
beide vom Breitweg aus zugänglich,
für Laden / Café / Verkauf / Büro.
Die vorhandenen Apothekerschränke können
ggf. nach den Umbauarbeiten wiederaufgebaut
und als Ladeneinrichtung mitverwendet werden.

Die zweite Nutzungseinheit wird durch statische
Abfangung der Mittelwand räumlich aufgewertet,
der schlecht belichtete Mittelflur im Bestand
wird aufgelöst.
Bei Bedarf können die Einheiten auch
zusammengeschlossen werden.

Grundriss Revitalisierung
Variante 2



INSGESAMT VERMIETBAR IM EG: 92,78 m²



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breitweg 146 a
39179 Barleben

ERDGESCHOSS – VARIANTE 3: ERLÄUTERUNG

Eine große Nutzungseinheit, die auch den Vorplatz vor dem Gebäude mitbespielt und mit Außenbestuhlung in Fortsetzung des südlich angrenzenden Straßenabschnittes belebt.

von einander unabhängige Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

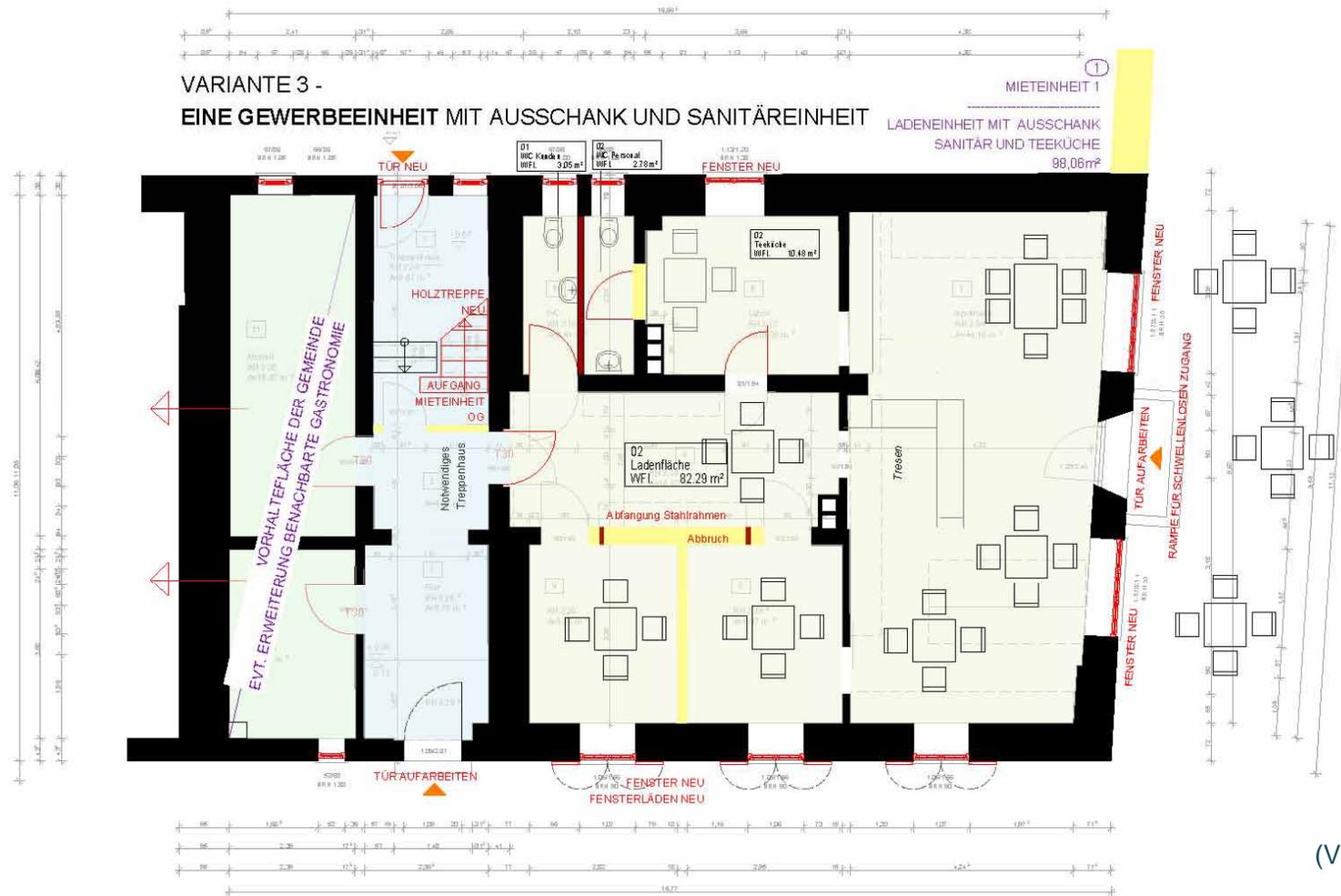
Der ehemalige Ladenbereich kann als barrierefreie Gewerbeeinheit mit behindertengerechtem WC ausgebaut werden.

Der vorhandene, schlecht nutzbare Mittelflur wird durch statische Abfangung räumlich aufgewertet,

Raumaufteilungen im Sanitärbereich zur Hofseite erfolgen nach Nutzungsanforderungen (Vorraum WC, Umkleide, Pausenraum etc.)

Grundriss Revitalisierung
Variante 3

VARIANTE 3 - EINE GEWERBEEINHEIT MIT AUSSCHANK UND SANITÄREINHEIT



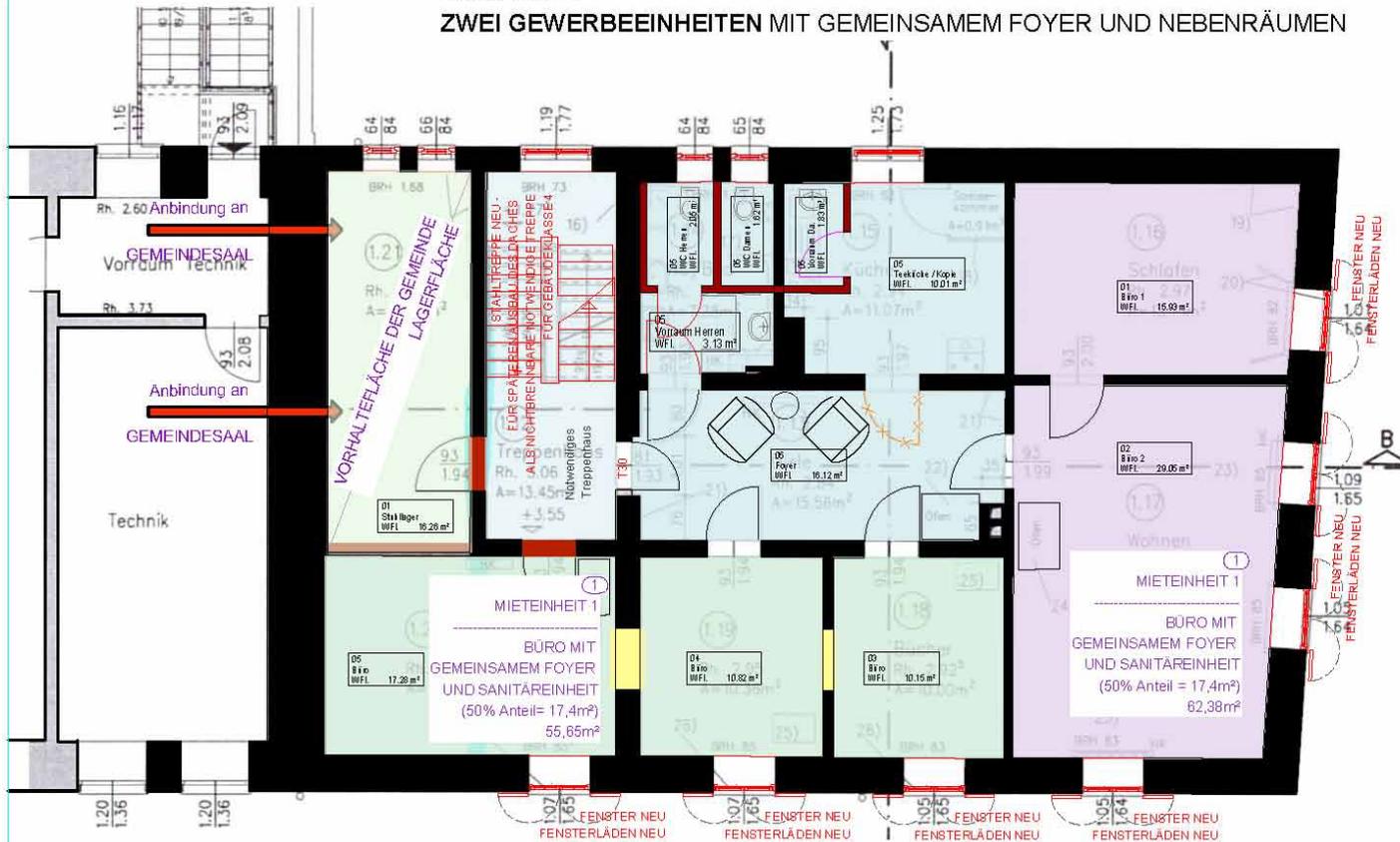
INSGESAMT VERMIETBAR IM EG: 98,06 m²



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

VARIANTE 1 -
ZWEI GEWERBEEINHEITEN MIT GEMEINSAMEM FOYER UND NEBENRÄUMEN



INSGESAMT VERMIETBAR IM OG: 118,03 m²

: OBERGESCHOSS – VARIANTE 1
ERLÄUTERUNG

Zwei Nutzungseinheiten organisieren sich um ein gemeinsames Foyer
Die Sanitäreinheiten können hier gemeinschaftlich genutzt werden
Grundgedanke ist eine Vermietung an eine Bürogemeinschaft

Dem im Nachbargebäude westlich Angrenzend gelegenen Gemeindefaal wird eine Lagerfläche (Stuhllager) vorgehalten, hierfür wird die minderbelichtete Räumlichkeit vorgesehen.

Die einzubauende neue Treppe sollte perspektivisch als nichtbrennbare Treppe (Stahl mit Holzstufen) ausgeführt werden, um eine Spätere Nutzbarmachung des Dachgeschosses zu ermöglichen.
(Dies führt zur Eingruppierung in die Gebäudeklasse 4 und damit zu erhöhter Anforderung an die Rettungswege.)

Grundriss Revitalisierung
Variante 1

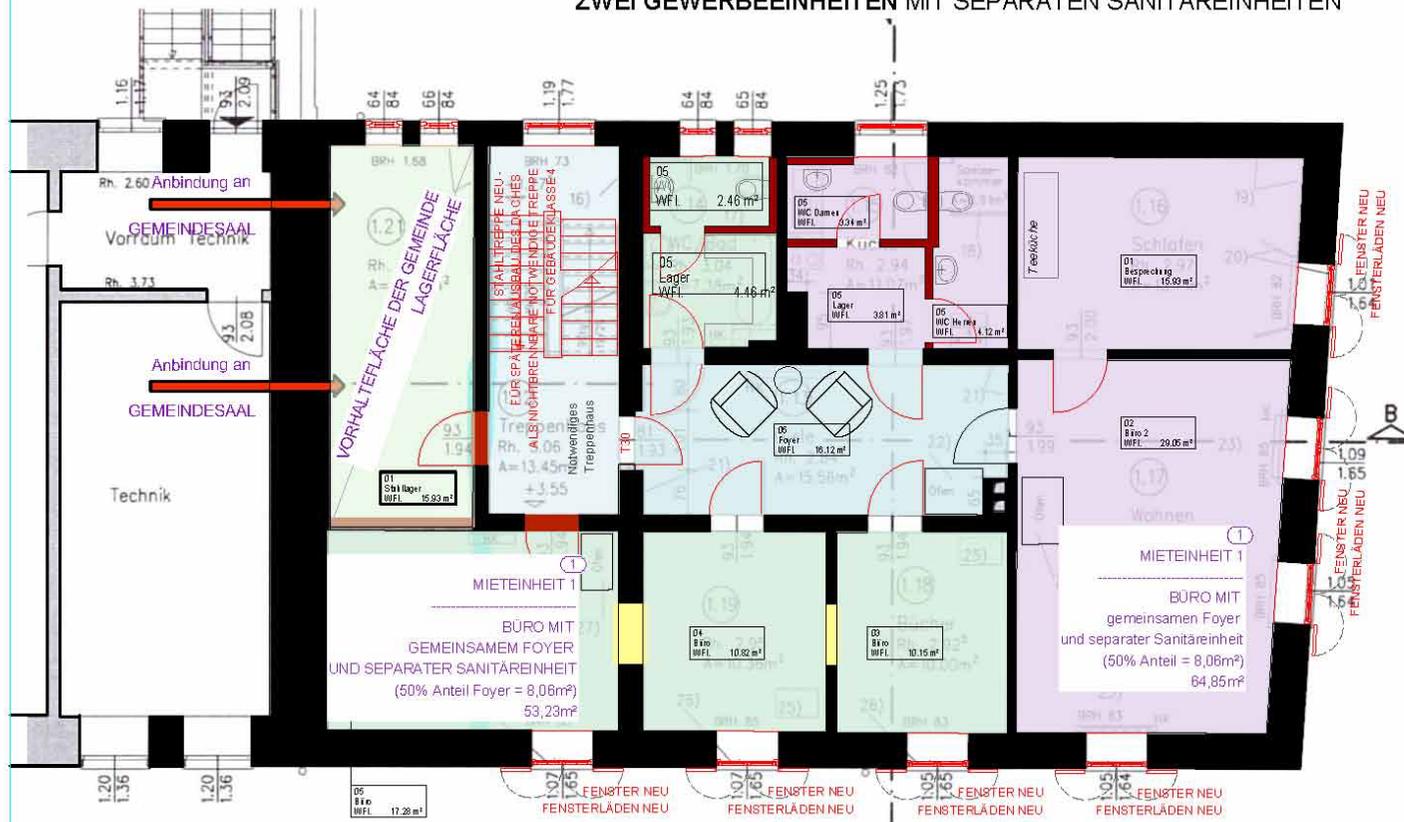


Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

VARIANTE 2 -
ZWEI GEWERBEEINHEITEN MIT SEPARATEN SANITÄREINHEITEN

: OBERGESCHOSS – VARIANTE 2
ERLÄUTERUNG



INSGESAMT VERMIETBAR IM OG: 118,08 m²

Zwei Nutzungseinheiten organisieren sich um ein gemeinsames Foyer
Die Sanitäreinheiten werden hierbei separat genutzt werden. Grundgedanke ist auch hier eine Vermietung an eine Bürogemeinschaft

Dem im Nachbargebäude westlich angrenzend Gelegenen Gemeindsaal wird eine Lagerfläche (Stuhllager) vorgehalten, hierfür wird die minderbelichtete Räumlichkeit vorgesehen.

Die einzubauende neue Treppe sollte perspektivisch als nichtbrennbare Treppe (Stahl mit Holzstufen) ausgeführt werden, um eine spätere Nutzbarmachung des Dachgeschosses zu ermöglichen. (Dies führt zur Eingruppierung in die Gebäudeklasse 4 und damit zu erhöhter Anforderung an die Rettungswege.)

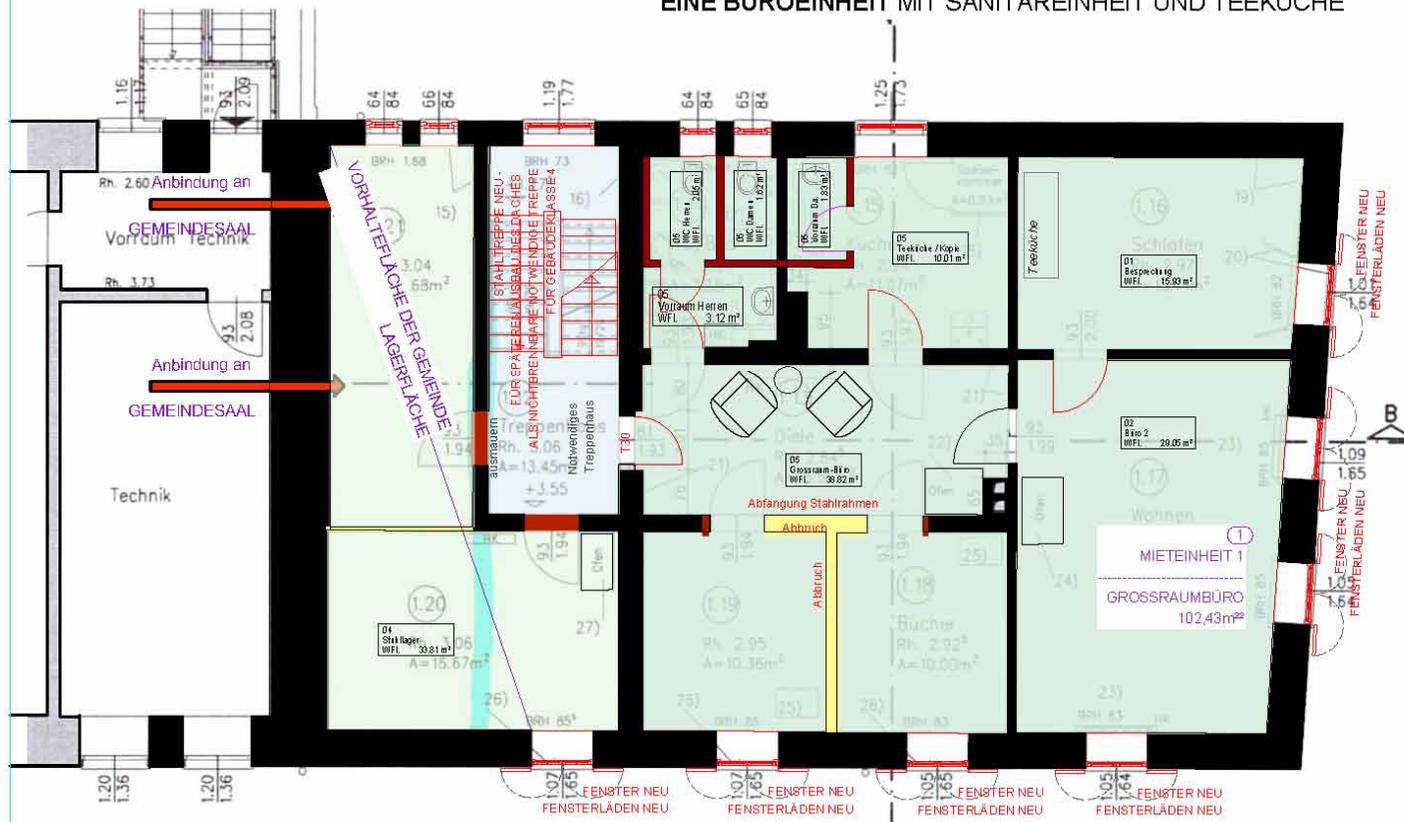
Grundriss Revitalisierung
Variante 1



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

VARIANTE 3 -
EINE BÜROEINHEIT MIT SANITÄREINHEIT UND TEEKÜCHE



INSGESAMT VERMIETBAR IM OG: 102,43 m²

: OBERGESCHOSS – VARIANTE 3
ERLÄUTERUNG

Bei Bedarf an größerer Lagerflächenvorhaltung
Für den Gemeindesaal als Stuhllager
Empfiehlt sich der Ausbau zu einer
In sich geschlossenen Nutzungseinheit.

Die einzubauende neue Treppe sollte
perspektivisch als nichtbrennbare Treppe
(Stahl mit Holzstufen) ausgeführt werden,
um eine spätere Nutzbarmachung des
Dachgeschosses zu ermöglichen.
(Dies führt zur Eingruppierung
in die Gebäudeklasse 4
und damit zu erhöhter Anforderung
an die Rettungswege.)

Grundriss Revitalisierung
Variante 1



Architektin
Gitta Pflaumbaum

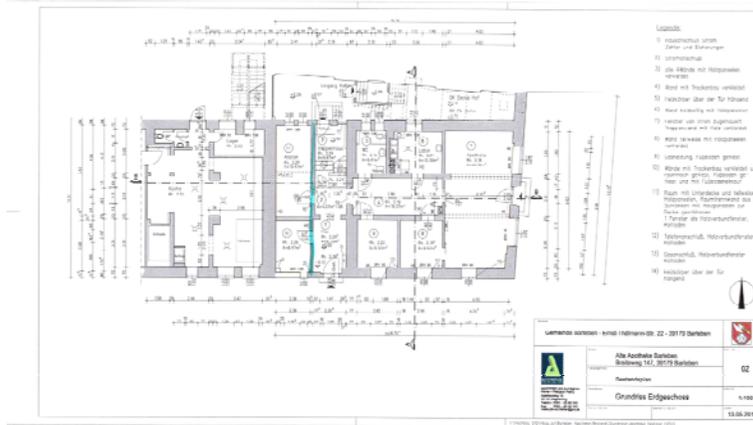
Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breiteweg 146 a
39179 Barleben

1+2. Flur (3,09 m² + 3,20 m²)



Begehung/Bestandsaufnahme

Siehe Anhang



Alte Apotheke, Bestandsplan 1/17 Barleben
Bestandsaufnahme

Nr.	Numm.	Fläche (qBm)	Messh. (m)	Messh. (m)	Messh. (m)	Bestand	Nr.	Bildregister	Anmerkungen	Dimensionen
1	Flur	3,09	3,09	3,08	3,08	Flur mit Treppenanlage	1	1/01/011		
						Deckenputz	2	1/01/011		
						Deckenputz	3	1/01/011		
						Wandputz	4	1/01/011		
						Wandputz	5	1/01/011		
						Wandputz	6	1/01/011		
						Wandputz	7	1/01/011		
						Wandputz	8	1/01/011		
						Wandputz	9	1/01/011		
						Wandputz	10	1/01/011		
						Wandputz	11	1/01/011		
						Wandputz	12	1/01/011		
						Wandputz	13	1/01/011		
						Wandputz	14	1/01/011		
						Wandputz	15	1/01/011		
						Wandputz	16	1/01/011		
						Wandputz	17	1/01/011		
						Wandputz	18	1/01/011		
						Wandputz	19	1/01/011		
						Wandputz	20	1/01/011		
						Wandputz	21	1/01/011		
						Wandputz	22	1/01/011		
						Wandputz	23	1/01/011		
						Wandputz	24	1/01/011		
						Wandputz	25	1/01/011		
						Wandputz	26	1/01/011		
						Wandputz	27	1/01/011		
						Wandputz	28	1/01/011		
						Wandputz	29	1/01/011		
						Wandputz	30	1/01/011		
						Wandputz	31	1/01/011		
						Wandputz	32	1/01/011		
						Wandputz	33	1/01/011		
						Wandputz	34	1/01/011		
						Wandputz	35	1/01/011		
						Wandputz	36	1/01/011		
						Wandputz	37	1/01/011		
						Wandputz	38	1/01/011		
						Wandputz	39	1/01/011		
						Wandputz	40	1/01/011		
						Wandputz	41	1/01/011		
						Wandputz	42	1/01/011		
						Wandputz	43	1/01/011		
						Wandputz	44	1/01/011		
						Wandputz	45	1/01/011		
						Wandputz	46	1/01/011		
						Wandputz	47	1/01/011		
						Wandputz	48	1/01/011		
						Wandputz	49	1/01/011		
						Wandputz	50	1/01/011		
						Wandputz	51	1/01/011		
						Wandputz	52	1/01/011		
						Wandputz	53	1/01/011		
						Wandputz	54	1/01/011		
						Wandputz	55	1/01/011		
						Wandputz	56	1/01/011		
						Wandputz	57	1/01/011		
						Wandputz	58	1/01/011		
						Wandputz	59	1/01/011		
						Wandputz	60	1/01/011		
						Wandputz	61	1/01/011		
						Wandputz	62	1/01/011		
						Wandputz	63	1/01/011		
						Wandputz	64	1/01/011		
						Wandputz	65	1/01/011		
						Wandputz	66	1/01/011		
						Wandputz	67	1/01/011		
						Wandputz	68	1/01/011		
						Wandputz	69	1/01/011		
						Wandputz	70	1/01/011		
						Wandputz	71	1/01/011		
						Wandputz	72	1/01/011		
						Wandputz	73	1/01/011		
						Wandputz	74	1/01/011		
						Wandputz	75	1/01/011		
						Wandputz	76	1/01/011		
						Wandputz	77	1/01/011		
						Wandputz	78	1/01/011		
						Wandputz	79	1/01/011		
						Wandputz	80	1/01/011		
						Wandputz	81	1/01/011		
						Wandputz	82	1/01/011		
						Wandputz	83	1/01/011		
						Wandputz	84	1/01/011		
						Wandputz	85	1/01/011		
						Wandputz	86	1/01/011		
						Wandputz	87	1/01/011		
						Wandputz	88	1/01/011		
						Wandputz	89	1/01/011		
						Wandputz	90	1/01/011		
						Wandputz	91	1/01/011		
						Wandputz	92	1/01/011		
						Wandputz	93	1/01/011		
						Wandputz	94	1/01/011		
						Wandputz	95	1/01/011		
						Wandputz	96	1/01/011		
						Wandputz	97	1/01/011		
						Wandputz	98	1/01/011		
						Wandputz	99	1/01/011		
						Wandputz	100	1/01/011		

BAUKOSTEN GEMÄSS BAUKOSTENINDEX

BKI Kostenberechnung				Seite: 1
DIN 276	Bezeichnung / Beschreibungen	Menge Einheit	KKW [€]	Kosten [€]
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	440,000 BGF	816,63	359.316,00
310	Baugrube Handschachtung Abbruch Bodenplatte	80,000 m3	142,00	11.360,00
320	Gründung Einbringen einer neuen gedämmten, nichttragenden Platte, d=10cm	145,000 m2	165,00	23.925,00
330	Außenwände	375,000 m2	365,66	137.121,00
340	Innenwände	480,000 m2		
350	Decken	290,000 m2	402,90	116.840,00
360	Dächer Dachstuhl / Dachausbau nicht Bestandteil dieses KONZEPTES I Dach bleibt weitestgehend wie im Bestand, eventuell Unterbringung der Heizungszentrale im Dach	250,000 m2	88,00	22.000,00
370	Baukonstruktive Einbauten	440,000 BGF	15,00	6.600,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	440,000 BGF	94,25	41.470,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	440,000 BGF	185,00	81.400,00
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	440,000 BGF	60,00	26.400,00
420	Wärmeversorgungsanlagen	440,000 BGF	60,00	26.400,00
430	Lufttechnische Anlagen	440,000 BGF		
440	Starkstromanlagen	440,000 BGF	42,00	18.480,00
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen Datenkabel, Telefonanlage, Alarmanlage	440,000 BGF	23,00	10.120,00
460	Förderanlagen keine	440,000 BGF		
480	Gebäudeautomation Alarmanlage	440,000 BGF		
500	Außenanlagen Abbruch kleiner Keller, Verfüllung, Herrichten des Grundstücks	220,000 AUF	85,00	18.700,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	440,000 BGF	41,00	18.040,00
700	Baunebenkosten Architekt, Statik, ENEV, Holzschutzgutachter	440,000 BGF	205,00	90.200,00

Zusammenfassung Kosten nach DIN 276					Seite: 2
Kostengruppe	Menge Einheit	KKW [€]	Kosten [€]	Summe [€]	
100 Grundstück					
200 Herrichten und Erschließen					
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	440,000 BGF	816,63	359.316,00		
400 Bauwerk - Technische Anlagen	440,000 BGF	185,00	81.400,00		
500 Außenanlagen	220,000 AUF	85,00	18.700,00		
600 Ausstattung und Kunstwerke	440,000 BGF	41,00	18.040,00		
700 Baunebenkosten	440,000 BGF	205,00	90.200,00		
Gesamtkosten	440,000 BGF	1.290,13		567.656,00	
Zusammenstellung	Kosten	Zuschlag	Aufrundung	Summe	
100 Grundstück					
200 Herrichten und Erschließen					
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	359.316,00			359.316,00	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	81.400,00			81.400,00	
500 Außenanlagen	18.700,00			18.700,00	
600 Ausstattung und Kunstwerke	18.040,00			18.040,00	
700 Baunebenkosten	90.200,00			90.200,00	
Gesamtkosten				567.656,00	
Kosten des Bauwerks				440.716,00	
Alle Kosten inkl. Mehrwertsteuer					
Zusammenstellung Mehrwertsteuer	Netto	MwSt. Satz	MwSt.	Brutto	
100 Grundstück					
200 Herrichten und Erschließen					
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	301.946,20	19,00	57.369,80	359.316,00	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	68.403,35	19,00	12.996,65	81.400,00	
500 Außenanlagen	15.714,29	19,00	2.985,71	18.700,00	
600 Ausstattung und Kunstwerke	15.159,66	19,00	2.880,34	18.040,00	
700 Baunebenkosten	75.798,32	19,00	14.401,68	90.200,00	
Gesamtkosten	477.021,82		90.634,18	567.656,00	
Kosten des Bauwerks	370.349,55		70.366,45	440.716,00	
Bauherr	Architekt / Planer				





Revitalisierung der "Alten Apotheke" Barleben, Breiteweg

Grundlage des KKW bilden das BKI und Vergleichsobjekte
 Kostenberechnung nach DIN 276, 2. Ebene (brutto)

Anmerkung: Diese Kostenberechnung beruht auf dem Kenntnisstand der fortgeführten Vorplanung, jedoch noch ohne Berücksichtigung von statischen Berechnungen, da diese noch nicht vorliegen. Die Massenermittlung erfolgte auf der Grundlage von Zeichnungen nach partiellem Aufmaß und Bestandszeichnungen. Die Kosten für die Haustechnik wurden mit Kennwerten aus Vergleichsprojekten angenommen. Um eine differenziertes Ergebnis zu erlangen, wurde bereits bis in die 2. Ebene nach DIN 276 geschätzt.

ZUSAMMENFASSUNG - Kostenberechnung		Menge	KKW	Kosten
300	Bauwerk - Baukonstruktionen			
	<i>Revitalisierung des Bestandes</i>	BGF 440,00 m ²	1.053,35 €	463.476 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			
	<i>Revitalisierung des Bestandes</i>	BGF 440,00 m ²	205,00 €	81.400 €
Summe Kosten 300 + 400		BGF 440,00 m²	1.238,35 €	544.876 €
700	Baunebenkosten			
	<i>Honorar Statiker inkl. ENEC Nachweis</i>			
	<i>Honorar Architekt</i>			
	<i>Honorar Bauleitung</i>			
	<i>Holzschutz</i>			
	<i>Baugenehmigung</i>			
Summe Kostengruppe 700		BGF 440,00 m²	205,00 €	90.200 €
Gesamtbaukosten - Summe KG 300 + 400 + 700				635.076 €

Kostenberechnung
 Zusammenfassung + Anhang





Revitalisierung der "Alten Apotheke" Barleben, Breitweg

Grundlage des KKW bilden das BKI und Vergleichsobjekte
 Kostenberechnung nach DIN 276, 2. Ebene (brutto)

Konzeptionelle Untersuchung _ UMBAU / MODERNISIERUNG ZU GEWERBLICHER VERMIETUNG

Kostenberechnung nach DIN 276		Menge	KKW	Kosten
SUMME KG 300 + 400		BGF 440,00 m ²	1.583 €	696.548 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	BGF 440,00 m ²	1.398,06 €	615.148 €
310	Baugrube	BGI 80,00 m ²		11.360 €
<i>Zustandsbeschreibung</i>				
<p>Es handelt sich um ein Bestandsgebäude mit einer ungedämmten Bodenplatte auf dem Erdreich, ohne Unterkellerung. Feuchteschäden an den unteren Bereichen der Außenwände sowie Wölbungen im Fußbodenaufbau lassen auf aufsteigende Feuchte aus dem Erdreich schließen. Es ist auch möglich, dass eine defekte Rohrleitung unter dem Gebäude diese Schadensbilder verursacht.</p>				
<i>Notwendige Maßnahmen</i>				
<p>Um die Feuchteinwirkung aus dem Boden zu unterbinden sollte das Gebäude trockengelegt und mit einer neuen Bodenplatte versehen werden. Hierfür wird die bestehende Bodenplatte inkl. Fußbodenaufbauten abgebrochen. Nachfolgend können die Grundleitungen erneuert und eine neue nichttragende Bodenplatte auf Dammschicht (Schaumglas) eingebracht werden. Die Aushubtiefe darf hierbei die Fundamentsohlen nicht untergraben. Eventuell abschnittsweise Unterfangungen im Bereich neuer Grundleitungseinbindung. Generell Aushubtiefe ca. 50cm. Handaushub. Flächen aller Räume des EG: 142,8m²</p>				
			Summe	23.925 €
320	Gründung	lfd m Außenwände EG 60,00 m	250,00 €	9.545 €
		lfd m Innenwände EG 48,00 m	195,00 €	6.360 €
		Bodenplatte 145,00 m ²	76,00 €	8.020 €

Kostenberechnung
 Nach DIN 276



Zustandsbeschreibung	Die Gründung der Außenwände erfolgt auf einem Sockel / Fundament aus Naturstein. Über die Fundamentmauer gelangt aufsteigende Feuchtigkeit in die Innen- und Außenwände.					
Notwendige Maßnahmen	Eine Trockenlegung der aufgehenden Wände des Erdgeschosses muss mit unterschiedlicher Methodik erfolgen, je nach Mauerwerkstyp. Im Bereich der Natursteinwände kann eine Verpressung im Injektionsverfahren mit Kieselsäure empfohlen werden, mechanische Verfahren sind aufgrund fehlender linearer Lagerfugen nicht möglich. Erfolgsquote 70 %. Die Innenwände können im Sägeverfahren mittels Einbringen von Sperrschichten trockengelegt werden. Erfolgsquote 100 %.					
					Summe	137.128 €
	330	Außenwände	Fensterfläche + Außentür	40,00 m ²	720,00 €	28.800 €
			Abbruch, Rückbau, Innenputz erneuern, Malerarbeiten	375,00 m ²	132,00 €	49.500 €
Zustandsbeschreibung	Die Außenwände sind aus Ziegelmauerwerk mit vorgesetzter Bruchsteinschale. Die Fassade ist in sehr gutem Zustand. Die vorhandene Außenwandstärke beträgt mit Ausnahme im Treppenhaus und den westlichen Lagerräumen 72cm bzw. 62cm im Obergeschoss und braucht daher nicht zwingend energetisch ertüchtigt werden. Die vorhandenen Fenster sind Holzkastenfenster ohne Wärmeschutzverglasung. Die Sprossenteilung entspricht nicht mehr der ursprünglichen Fassung. Lediglich im Giebel der Westseite findet sich noch ein Fenster in Originalteilung mit Kämpfer und Oberlicht sowie zwei Flügel, unterer geteilt mit mittiger Horizontalsprosse.					
Notwendige Maßnahmen	Der Innenputz (Kalkputz) muß teilweise aufgrund von Nutzungsschäden und Schäden durch Wassereinflüsse abgeschlagen und ersetzt werden. Die Fenster des gesamten Gebäudes müssen durch Holzfenster mit historischer Teilung (zwei Flügel mit Sprossen) ersetzt werden. Die hölzernen Klappläden bedürfen einer Instandsetzung. Wandverkleidungen (Vertäfelung, Fliesen) müssen entfernt und die Wände in Ausenschein genommen werden. Es ist mit Stackschimmel zu rechnen, da auch in nicht verteideten Bereichen dieser Schadenfall auftritt aufgrund des Leerstandes.					
					Summe	88.800 €
	340	Innenwände	IWF	480,00 m ²	135,00 €	64.800 €
Zustandsbeschreibung	Die Innenwände sind massiv errichtet und in Stärken von 12 bis 28cm vorzufinden. Die vorhandenen Türen sind von minderer Qualität (einfache Füllungstüren, nicht gangbar)					
Notwendige Maßnahmen	Der Innenputz (Kalkputz) muß teilweise aufgrund von Nutzungsschäden und Schäden durch Wassereinflüsse abgeschlagen und ersetzt werden. Die Innentüren sind komplett zu erneuern. Um den großen inneren Flur des Obergeschosses besser auszunutzen sollte die Sturzhöhe der Innentüren erhöht werden, so dass es ein Oberlicht geben kann. Alternativ ist ein Aufweitung des Raumes durch partiellen Abbruch der Flurwand und Schaffung eines offenen Raumgefüges mit Belichtung durch die Südfassade anzustreben.					
	350	Decken / Treppen	DEF	280,00 m ²	195,00 €	116.840 €
Zustandsbeschreibung	Die Geschosdecken sind Holzbalkendecken mit Spannweiten von ca. 4 Metern. Die Geschosdecken sind augenscheinlich in gutem Zustand, aufgrund der vermehrten Wasserschäden im Gebäude insbesondere im hofseitigen Bereich sollten die Decken jedoch genau überprüft werden. Die Geschosstreppe ist als Holzstreppe vorhanden, jedoch in unhaltbarem Zustand für eine gewerbliche Vermietung.					



Notwendige Maßnahmen	Die Dielung kann partiell erhalten werden und als Grundlage für einen Fußbodenaufbau verwendet werden. Sofern die Deckenbalkenköpfe nach Sichtung durch den Statiker als intakt freigegeben werden, kann auch die Deckenfüllung erhalten bleiben. Unterhanddecken (Verausraum im EG) müssen entfernt werden. Alle Fußbodenaufbauten im EG und OG müssen erneuert werden. Je nach Nutzeranforderung werden hier Dielung oder Linoleum vorgeschlagen, im Sanitärbereich Fliesen auf Schwaibenschwanzplatten-Estrich. Im Sanitärbereich werden neue GK-Decken abgehängt. Die Geschosstreppe wird als neue Holzstiege im notwendigen Trepperraum ausgeführt. (Gebäudeklasse 3). Ein Aufzug ist nicht eingeplant.					
Zustandsbeschreibung	360	Dächer Der Dachstuhl ist gut sichtbar, das Dach ist als Kaltdach im Bestand. Ein vorliegendes Holzschützgutachten weist einen aktiven Schädlingsbefall aus, der im Zuge der Baumaßnahme bekämpft werden sollte, um nicht später die Nutzung zu beeinträchtigen. Und auch weitere Schäden am Gebäude zu vermeiden. Die Dachdeckung ist intakt.			22.000 €	
Notwendige Maßnahmen	Sanierungsmaßnahmen am Dachstuhl gem. Holzschutzgutachten. Das Dach bleibt bei den Revitalisierungsmaßnahmen unberührt.					
Zustandsbeschreibung	380	Baukonstruktive Einbauten			6.600 €	
Zustandsbeschreibung	390	Sonstige Baukonstruktionen			41.470 €	
Zustandsbeschreibung	Im Obergeschoss finden sich zwei Kachelöfen, davon einer sehr schmuckvoll im Mittelflur. Es ist zu klären, ob dieser Kachelofen deliziert werden kann, da er für die geplante Vermietung als Gewerbeinheit nicht benötigt wird und ggf. dort Schaden nimmt. Abbruch von Einbauten, Rückbau und Sicherung von Einbaumöbeln					
	400	Bauwerk - Technische Anlagen	BGF	440,00 m²	0,00 €	81.400 €
Zustandsbeschreibung	Die gesamte Haustechnik ist in desolatem Zustand und muss erneuert werden. Es ist zu prüfen, inwiefern man das Objekt an die Heizungsanlage der Mittellandhalle anschließen kann, um dort anfallende Überschüsse an Heizenergie zu verwerten.					
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	BGF	440,00 m²		26.400 €
	420	Wärmeversorgungsanlagen	BGF	440,00 m²		26.400 €
	440	Starkstromanlagen	BGF	440,00 m²		18.480 €
	450	Fernmeldeanlagen	BGF	440,00 m²		10.120 €

aufgestellt am 18.05.2017
G. Pflaumbaum, Architektin

Kostenberechnung
Nach DIN 276



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breitweg 146 a
39179 Barleben

Revitalisierung der „Alten Apotheke Barleben“

Bauherr/Investor

Gemeinde Barleben
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben
Tel.: 0392 / 03 565-0
office@barleben.de

Architektin

Gitta Pflaumbaum
Breiteweg 146 a
39179 Barleben
Tel.: 0176 / 93192368
info@pflaumenbaum.de

Anhang



Architektin
Gitta Pflaumbaum

Büro für Architektur und Raumgestaltung
Breitweg 146 a
39179 Barleben

Revitalisierung der „Alten Apotheke Barleben“