

## **Aufgabenstellung Planungsleistungen Umnutzung Villa Breiteweg 147 zu Gewerbeeinheiten mit Arztpraxen, Büros und kommunalen Sitzungsräumen**

### **Vorbemerkungen:**

Die Gemeinde Barleben ist Eigentümerin der denkmalgeschützten Villa Breiteweg 147 angrenzend an die Mittellandhallen und die Alte Apotheke.

Das Gebäude wurde 2005/2006 saniert und zu einem Schulgebäude umgebaut. Im Jahr 2011 erfolgte der Umbau zu einem Bürogebäude für die Fa. Teleport GmbH. Die Firma hat die Räumlichkeiten zum 31.12.2023 gekündigt.

Für das Erdgeschoss gibt es bereits eine konkrete Mietinteressentin. Die künftige Mieterin ist Kinderzahnärztin und möchte aufgrund der erteilten Zulassung Ende des zweiten Quartals in die Räume einziehen. Nach einem 1. Termin mit dem Denkmalschutz ist klar, dass ein Außenaufzug und Eingriffe in die Dachansicht nicht genehmigt würden. Mit dem Planungsbüro und den Denkmalschützern wurde eine Lösung für einen innenliegenden Aufzug bis in das 1. OG besprochen. Diese Lösung ist in zwei Varianten (Vorzugsvariante neben dem Wintergarten) zu visualisieren und an das Landesamt für Denkmalschutz zu senden.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister kann im 1. OG eine Aufteilung der Räume in zwei Bereiche erfolgen.

1. Arztpraxis
2. Kommunale Nutzung des denkmalgeschützten Saales und der Nebenräume
3. Die Toiletten/Behinderten-WC könnten durch beide Bereiche gemeinsam genutzt werden.

-siehe auch Aufteilungsvorschlag, Anlage 1

### **Aufgabenstellung Entwurfs- und Genehmigungsplanung:**

#### Objekt- und Gebäudeplanung:

- Schaffung von barrierefreien Arztpraxen (EG und OG) unter Einhaltung der Denkmalschutzvorgaben für das Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Hinweise zu barrierefreien Arztpraxen gemäß Anlage 2
- Schaffung eines Seminar- und Sitzungsraumes mit Nebenraum (Küche, Garderobe, Lagermöglichkeiten) für kommunale Veranstaltungen im 1. OG
- Für das nicht barrierefrei erreichbare Dachgeschoss sind sinnhafte Einheiten zu konzipieren, zur Büronutzung oder z.B. als Sozial- oder Mitarbeiteräume für Praxis im 1. OG, falls dort der Platz nicht ausreicht sowie der erforderlichen Sanitärbereiche. Der Bereich über dem Saal darf nicht genutzt werden!
- Zahnarztpraxis: Von dem von der Mieterin beauftragten Planungsbüro dental 2000 GmbH Co.KG aus Jena erhalten wir einen Aufteilungsvorschlag/Grundriss und Zuarbeiten zu den erforderlichen Anschlüssen/Anforderungen an die Zahnarztpraxis. Von den Behandlungsräumen müssen die Abwässer in einen zentralen Abscheider im Keller geleitet werden. Von dort aus muss ein Anschluss an die Entwässerung erfolgen.
- Keller: Wenn vom Denkmalschutz die Vorzugsvariante Aufzug neben dem Wintergarten mitgetragen wird, dann muss der öffentliche Sanitärbereich Herren umgebaut werden.

### Statik:

- Neben der statischen Beurteilung und erforderlichen Berechnung, die sich aus dem Einbau des Aufzuges sowie ggf. notwendigen Eingriffen in tragende Wände durch das neue Raumkonzept ergeben, ist für die künftige Zahnarztpraxis im EG zu beachten, dass in den Untersuchungsräumen im Bereich der Behandlungsliegen Durchdringungen in den Kellerbereich notwendig sind, um die Abwässer im Keller zu einer zentralen Abscheideanlage zu führen und dann zu entsorgen.

### Haustechnik:

- Prüfung der Möglichkeiten zur energetischen Sanierung inklusive Variantenuntersuchung zum Einsatz möglicher erneuerbarer Energien unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (GEG, GEIG usw.) mit dem Ziel der nachhaltigen, möglichst klimaneutralen oder -freundlichen Gebäudenutzung.
- Prüfung der Notwendigkeit der vorhandenen Lüftungsanlage, auch unter dem Aspekt einer möglichen künftigen Klimatisierung.
- Separate Messeinrichtungen je künftiger Mieteinheit (die Mieter sollen sich beim Stromversorger und Netzanbieter (Glasfaser, zurzeit DNS-Net in Barleben) selbst anmelden können.
- Prüfung ob die bestehende Brandmeldeanlage in dieser Form noch erforderlich ist (vorher Schulgebäude).

### Allgemeine Hinweise zur Planung:

- Für die Zahnarztpraxis sind die Hinweise und Anforderungen, 3 Anlagen - Hinweise Arztpraxis, von allen Fachplanungen zu beachten. Bei Unklarheiten sind Abstimmungstermine mit dem Planungsbüro Dental 2000 zu treffen. Das Raumkonzept und die Leitungspläne werden voraussichtlich in der 45. KW nachgereicht.
- Die Aufgabenstellung muss in den oberen Geschossen noch präzisiert werden, da noch keine Mietinteressenten feststehen. Für die kommunale Saalnutzung ist ein Möblierungskonzept abgefragt, um dann die erforderliche Technikausstattung/Beleuchtungskonzept etc. planen zu können.

### Aufgabenstellung Ausführungsplanung:

- Aufgrund der kappen Zeitschiene speziell für das EG, möchte die Gemeinde schon nach der Bauantragsstellung mit der Vorbereitung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen beginnen. Schwerpunkt in der Bearbeitung sind hier die Gewerke Rohbau, Aufzug, HLS und EFI, also alle geschossübergreifenden Gewerke, bei denen auch die Leitungsführung zu beachten ist.
- Für die Gewerke Trockenbau, Maler, Bodenleger, Fliesen, Türen ist auch die etagenweise Ausschreibung der Leistungen denkbar. Vorrang liegt hier auf dem EG. Die oberen Etagen könnten auch danach ausgebaut werden.