

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 12.01.2024
BV-0003/2024
öffentlich

Amt:	Bereich Hochbau
Bearbeiter:	Katrin Röhrig

Datum:	12.01.2024
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Hauptausschuss	30.01.2024							
Bauausschuss	30.01.2024							
Gemeinderat	30.01.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bestätigung der Entwurfsplanung - Umbau Villa Breiteweg 147 zum Ärztehaus

Beschluss

Der Gemeinderat bestätigt die anliegende Entwurfsplanung (außer Entwurf PV-Belegung) für den Umbau der Villa Breiteweg 147 zur Nutzung für Arztpraxen, Büroeinheiten und Sitzungssaal.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Aktueller Planungsstand:

Wie bereits in der IV 0018/2023 beschrieben, wurde aufgrund der sehr knappen Terminsetzung im Mietvertrag mit der Zahnärztin sofort mit der Planung begonnen.

Für die ersten Schritte wurden folgende Planungsbüros bis zur Leistungsphase 3 zur Erarbeitung der Entwurfsplanung gebunden:

Objekt- und Tragwerksplanung – pbr Magdeburg
Elektroplanung, Aufzug, Photovoltaik - IPK Magdeburg
Heizung, Lüftung, Sanitär, Klimatechnik – IB Gödicke Calförde

Mit dem Brandschutzkonzept wurde das Büro b2 Ingenieure Magdeburg beauftragt.

Erläuterungen zur Entwurfsplanung:

Der Aufzug zur barrierefreien Erschließung der Arztpraxen wird von der Hofseite (Eingang Hofniveau) bis in das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss geführt.

Kellergeschoss:

Im Bereich Aufzuges ist im Keller der Umbau der Herrentoiletten notwendig. Weiterhin werden im Keller die Abscheideanlage für die Zahnarztpraxis sowie die dafür notwendigen Entwässerungsanlagen errichtet.

Erdgeschoss:

In den anliegenden Entwurf ist für das Erdgeschoss die Ausstattungs- und Installationsplanung des von der Zahnärztin beauftragten Planungsbüros Dental 2000 eingeflossen. Die notwendigen Anpassungen bezüglich der konkreten Lage des Aufzuges, des Behinderten-WC's und des Putzmittelraumes wurden mit der künftigen Mieterin und Dental 2000 abgestimmt.

Obergeschoss:

Für das OG wurde im linken Gebäudeteil eine Arztpraxis mit ca. 150 m² geplant, die in der Raumgestaltung noch gewisse Flexibilität bietet, da hier noch kein konkreter Mietinteressent in die Planung eingebunden werden konnte.

Für den Sitzungssaal mit Nebenraum wurde ein Entwurf für die Ausstattungsplanung (siehe A3) erstellt, welcher als Basis für die Technikplanung dient. Die in unsere Zeit passenden modernen Möbel, in ihrer puristischen und geradlinigen Formensprache und in edler, unaufdringlicher Farbgebung stehen der Wirkung des historischen und großartigen Ambientes des Raumes nicht entgegen und bieten gute technische und ergonomisch komfortable Voraussetzungen für die Ansprüche an diese beiden Räume.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss sind zwei Büroeinheiten von jeweils ca. 80 m² geplant, die einzeln oder zusammen vermietet werden können. Denkbar wäre auch die Nutzung als Büro- und Sozialräume für die im OG befindliche Arztpraxis, falls die Flächen unten nicht ausreichen. Die Nutzung der Flächen oberhalb des Saals wurde bereits mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 untersagt.

Zur Untersuchung der Tragfähigkeit des Aufzuges wurde ein Bodengrundgutachten erstellt und der Tragwerksplanerin übergeben. Die Tragwerkplanerin hat am 18.01.24 mitgeteilt, wie im Baugrundgutachten vorgeschlagen, die vorhandene Bodenplatte aufzutrennen und die Bodenplatte für den Aufzug auf diese Ebene einzuordnen.

Haustechnik:

HLS:

Die HLS-Planung beinhaltet den Umbau/Neubau Heizung, Lüftung, Sanitär und Klimatisierung. Nach Sichtung der Bestandsanlagen sollen Teile der Heizungs- und Lüftungsanlage erhalten werden. Für das Gebäude wird eine Hybridlösung stromgeführte Luftwärmepumpe/Gas vorgesehen. Die Lüftungsanlage soll für die Kühlung von Teilbereichen weitergenutzt werden.

EFI:

Die EFI-Planung umfasst Elektro- und Datentechnik, Blitzschutz, Aufzugstechnik sowie die PV-Anlage.

Der Entwurf zur Belegungsplanung für die PV-Anlage wurde dem Amt für Denkmalschutz sowie der Bauleitplanung der Gemeinde zur Prüfung übergeben. Die Hinweise von Frau Eckert in Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift der Ortschaft Barleben hierzu wurden dem Planungsbüro mitgeteilt.

Terminkette:

- 09.01.24 Bodengrunduntersuchung im Bereich des künftigen Aufzuges
- 11.01.24 Vororttermin Brandschutzprüfer
- 30.01.24 Gremienbeteiligung Entwurfsplanung
- 14.02.24 Planungsberatung zur Abstimmung der Bauantragsunterlagen
- 29.02.24 Einreichung Bauantragsunterlagen
- ab 01.03.24 Ausführungsplanung und Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- 03/24 -05/24 Ausschreibungen über die zentrale Vergabestelle Barleben
- ab April 24 Beginn der Bauarbeiten

Nutzungseinschränkungen während der Baumaßnahme:

Mit den beiden Mietern im Keller wird zurzeit bezüglich einer Übergangslösung während der Baumaßnahme gesprochen. Auf dem Hof kommt es durch die Baumaßnahme zu Einschränkungen, aufgrund des Baustellenanlieferungsverkehr und benötigter Flächen für die Baustelleneinrichtung/Materiallagerung. Die öffentlichen Toiletten im Keller sind für Feste während der Bauzeit nicht nutzbar!

Finanzierung:

Für die Umnutzung und die Sanierung des Gebäudes wurden für den Haushalt durch den Bereich Hochbau 2,2 Mio € für Planung und Baukosten angemeldet. Die Ausstattung des kommunalen Bereiches ist hier noch nicht enthalten.

Die Kostenschätzungen den Umbau der Haustechnik liegen bereits vor, mit einer Schätzung in Höhe von gesamt 790 T€ brutto.

Die Kostenschätzung für die Objekt- und Tragwerkplanung wird bis zum 24.01.2024 nachgereicht.

Eine Erläuterung zu den Kostenschätzungen erfolgt am 30.01.2024.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: trifft nicht zu

Rechtsgrundlage

KVG LSA und Hauptsatzung der Gemeinde Barleben

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten) siehe Sachverhalte	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten 8000,00 €	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
--	---	---	---

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle AIB23-008 I413651004
---	--	--

Anlagen

A1.1 – A1.5 Entwurfsplanung Grundrisse/Schnitt

A2 Entwurfsplanung PV-Belegung Dach

A3 Entwurf Ausstattung kommunaler Bereich im 1. OG