





Projektauftrag – Sanierung Albert-Roßhaupter-Str. 8

Bibliothek, Volkshochschule

Anforderungen Qualitäten	Varianten					Bemerkungen
	V1 Substanzerhalt	V2 energet. Sanierung, Erweiterung 4. OG	V3 Entkernung, energet. Sanierung, Erweiterung 4. OG	V4 Generalinstand- setzung, Überbauung 4. OG, Aufstockung 5. OG	V5 Neubau	
Maßnahmen	Bestand untersucht 	Bestand incl. Fassade untersucht 	Entkernung, Grundrisse alt Fassade neu 	Entkernung, Grundrisse u. Fassade neu 	Total-Abriß und Neubau	Gemäß Beschluss vom 17.06.2010
bautechnische Sanierung	+	+	+	+	+	
energetische Sanierung	-	-	+	+	+	
Klimaziel "Einsparung graue Energie"	+	+	+	+	-	
Brandschutz Auflagen Branddirektion	○	○	○	+	+	In den Varianten "V4" und "V5 - Neubau" lassen sich die Auflagen der Branddirektion durch eine neue Grundrisskonzeption ohne Einschränkungen erfüllen.
Barrierefreiheit nach DIN 18040	-	-	○	+	+	
Nutzer-Anforderungen, Funktion	-	-	-	+	+	
Nutzer-Anforderung, Flächen	-	-	-	+	+	
Flächen Soll 2430 m²	- 295 m²	- 277 m²	- 118 m²	+ 162 m²	?	Flächengewinn in Variante "V4" durch volle Ausnutzung des Baurechtes (Vorbescheid liegt vor). Flächen- Zugewinn in Variante 5 "Neubau" eher unwahrscheinlich durch eingeschränkte Grenzbebauung (WDVS innerhalb der Baugrenze, bei Bestand über die Grundstücksgrenze)
Ausnutzung Baurecht	-	-	-	+	+	In den Varianten "V4" und "Neubau" wird die Gebäudeecke Nord/West erweitert und zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss hergestellt.
Erschließung	-	-	-	+	+	In den Varianten "V4" und "Neubau" entfällt die unwirtschaftl. TG-Rampe über 2 Geschosse und wird durch einen Autoaufzug ersetzt.
Fassadenkonstruktion	Bestand	Bestand	Neu	Neu	Neu	Die feingliedrige Fassade lässt sich im Bestand nur sehr kostenintensiv energetisch sanieren.
Planungs- u. Bauzeit	3,5 Jahre	4,5 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	8 Jahre	Verlängerung der Planungs- (erneute Erbringung der Lph. 1 und Lph. 2) und Bauzeit bei Variante "Neubau" berücksichtigt.
Aufwand im Bauunterhalt	-	-	+	+	+	
Kosten- Qualität	nicht untersucht	Kostenrahmen	qualifizierte Kostenschätzung	qualifizierte Kostenschätzung	Baukosteninfo. BKI 2022	
Projektkosten Incl. Anmietkosten u. RR	nicht untersucht	15 - 17 Mio. €	32 Mio €	38 Mio €	56 Mio €	Kostenrehöhung durch die erneute Erbringung der Lph. 1 und Lph. 2 bei Variante "Neubau" berücksichtigt. Bei V1 - Substanzerh. u. V2 bleiben wesentl. Techn. veraltete TGA-Bauteile bestehen.
Kostenvergleich zum Neubau % gerundet	nicht untersucht	28%	57%	68%	100%	

erfüllt	+
bedingt erfüllt	○
nicht erfüllt	-