

Anlage 1

Machbarkeitsstudie Haus der Jugend Tegelsberg *Plandarstellung, Kosten- und Flächenermittlung*

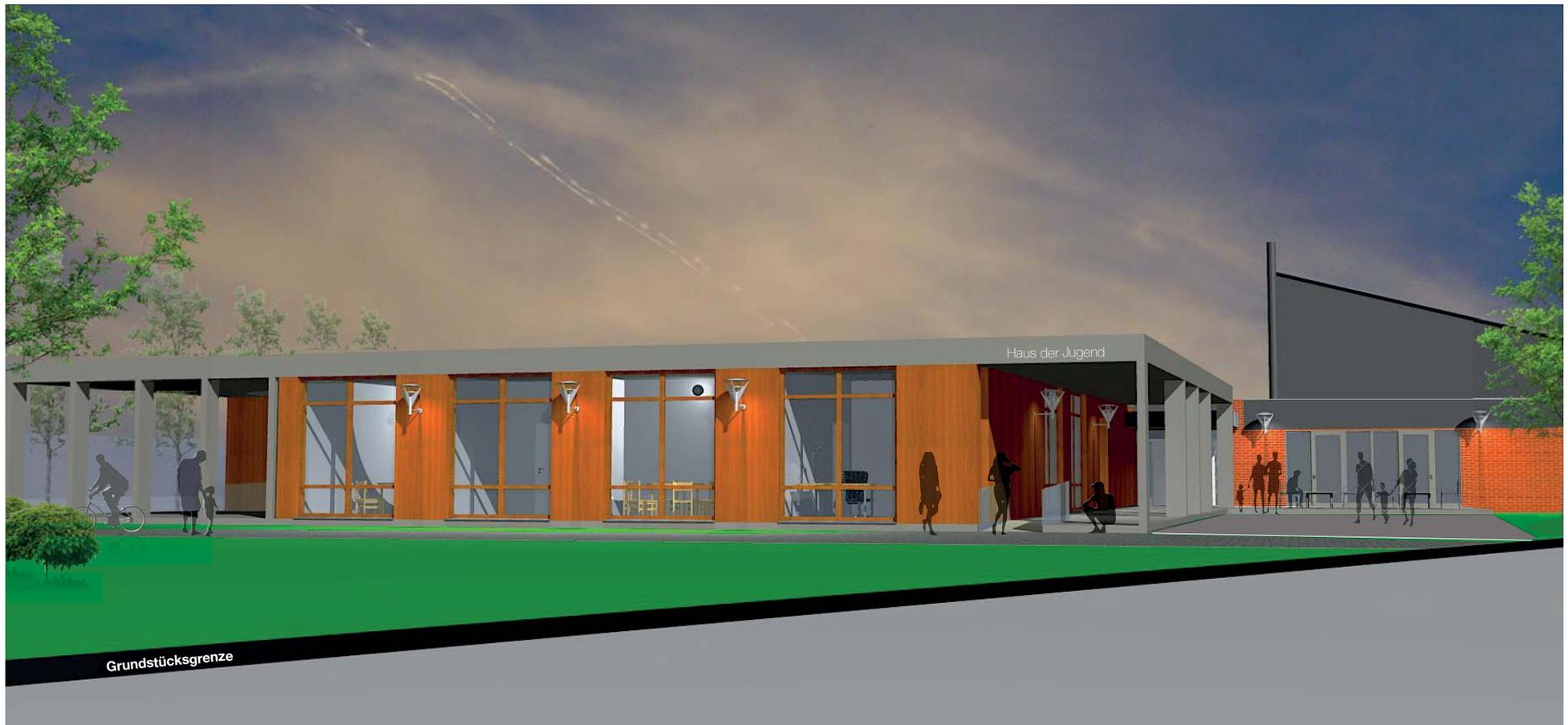


Abbildung 1: Visualisierung, Quelle: BIG

Städtebauliche Betrachtung

Lage im Raum

Gemarkung: 0532 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Das Vorhaben ist im Bezirk Wandsbek Stadtteil Poppenbüttel gelegen. Es ist Teil des B-Plan Gebietes „Poppenbüttel 14 – Hummelsbüttel 20“. Die vorrangige Nutzung ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke sind kleinteilig mit einer vorrangigen Bebauung durch freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Reihenwohnhäuser. Das Grundstück des Vorhabens ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Südwestlich des Grundstücks beginnt der Geltungsbereich des B-Planbereichs „Hummelsbüttel 4- Poppenbüttel 8“. Die Nutzung ist vorrangig als Reines Wohngebiet vorgegeben. Die Einteilung der Grundstücke ist größer und die Bebauung von mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern geprägt.

Planrechtliche Betrachtung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 der Baunutzungsverordnung setzt der Verfasser für Baugrundstücke für den Gemeinbedarf die Regelungen für Obergrenzen in Sondergebieten an. Die maßgebliche Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,8 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. 2,4 festgesetzt.

- zulässige bebaute Grundfläche (gem. § 19 Abs.3): $5532 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} * 0,8 \text{ (GRZ)} = 4.425,6 \text{ m}^2$
- vorhandene bebaute Grundfläche: Garage 18 m^2 + Wohnhaus 128 m^2 + Vereinshaus $1120 \text{ m}^2 = 1.266 \text{ m}^2$
- mögliche zusätzliche Bebauung = $4.425,6 \text{ m}^2 - 1.266 \text{ m}^2 = 3.159,6 \text{ m}^2$

Für die geplante Erweiterung stehen ausreichende Flächenreserven zur Verfügung.

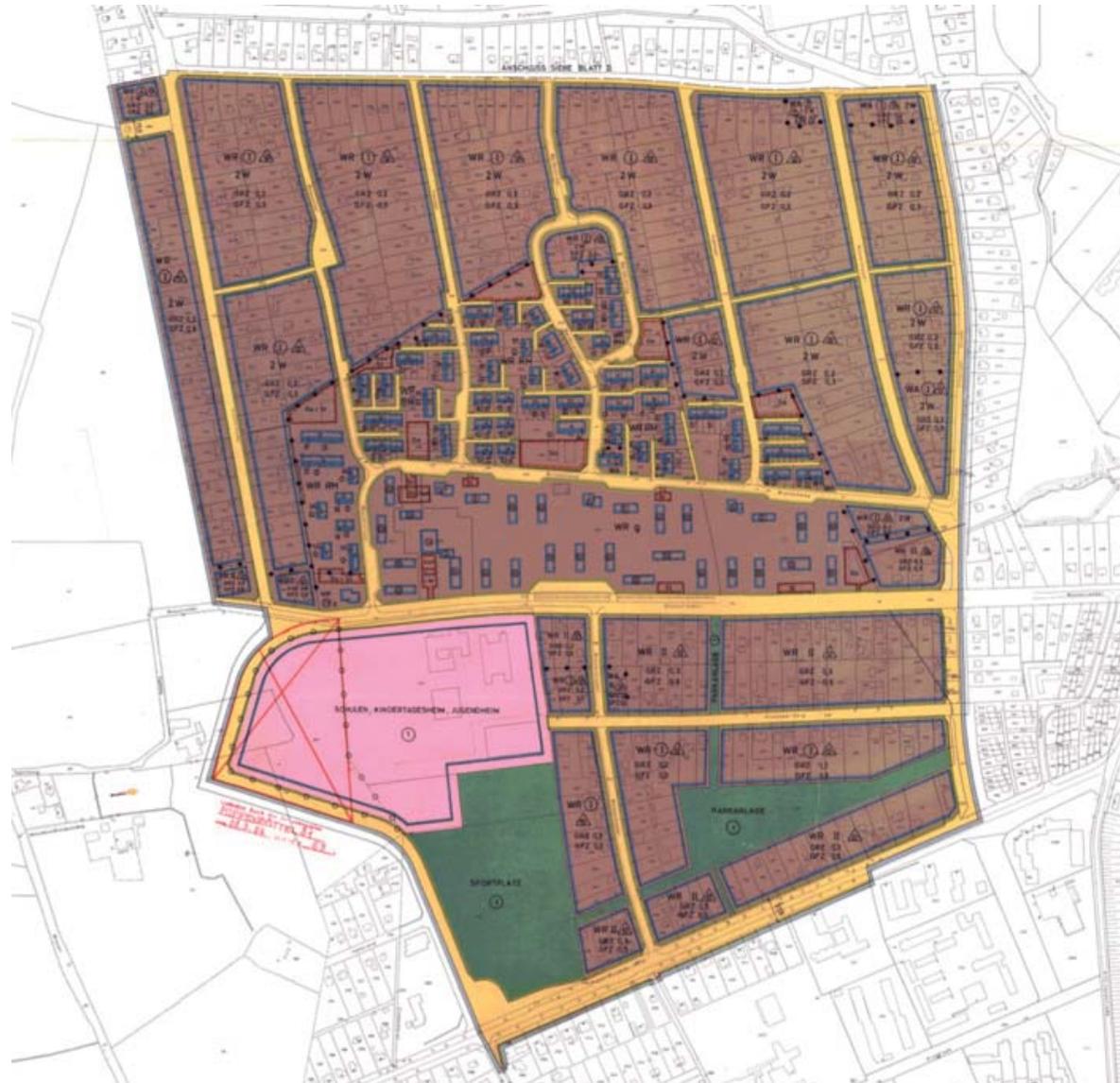


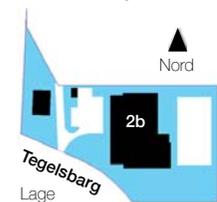
Abbildung 2: B-Plan „Poppenbüttel 14-Hummelsbüttel 20. Quelle: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2017

BIG

BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
220354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

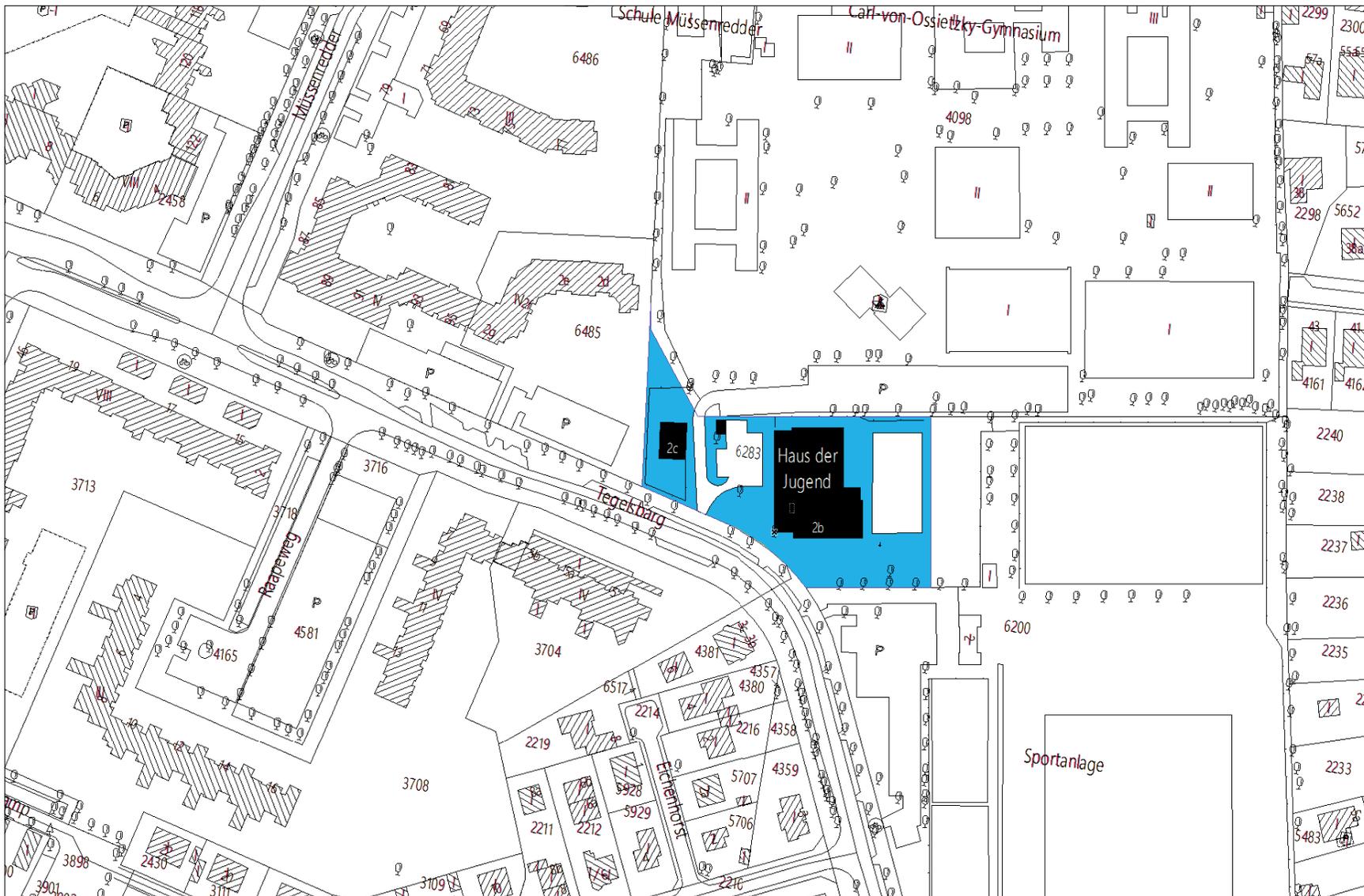


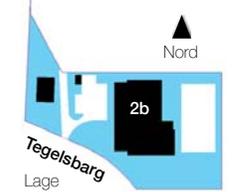
Abbildung 3: Flurstück des HdJ Tegelsberg. Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2017



BIG Städtebau GmbH
 Regionalbüro Hamburg
 Drehbahn 7
 20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
 Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
 Fachamt
 Sozialraummanagement
 Integrierte
 Stadtteilentwicklung
 Schloßstraße 60
 22041 Hamburg



Lage
 Grundstück:
 Gemarkung: 0532
 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
 zur Entwicklung und
 Bewertung konzeptioneller
 und baulicher
 Erweiterungsmöglichkeiten
 des Hauses der Jugend
 Hamburg-Poppenbüttel
 Tegelsberg 2b-2c,
 22399 Hamburg

Grundstück

Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
 Regionalbüro Hamburg
 Drehbahn 7
 20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
 Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
 Fachamt
 Sozialraummanagement
 Integrierte
 Stadtteilentwicklung
 Schloßstraße 60
 22041 Hamburg



Grundstück:
 Gemarkung: 0532
 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
 zur Entwicklung und
 Bewertung konzeptioneller
 und baulicher
 Erweiterungsmöglichkeiten
 des Hauses der Jugend
 Hamburg-Poppenbüttel
 Tegelesberg 2b-2c,
 22399 Hamburg

Grundriss Bestand M 1:200

Bauzeichnungen

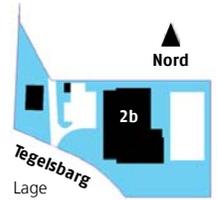
Abbildung 4: Grundriss. Quelle: BIG



BIG Städtebau GmbH
 Regionalbüro Hamburg
 Drehbahn 7
 20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
 Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
 Fachamt
 Sozialraummanagement
 Integrierte
 Stadtteilentwicklung
 Schloßstraße 60
 22041 Hamburg



Grundstück:
 Gemarkung: 0532
 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
 zur Entwicklung und
 Bewertung konzeptioneller
 und baulicher
 Erweiterungsmöglichkeiten
 des Hauses der Jugend
 Hamburg-Poppenbüttel
 Tegelesberg 2b-2c,
 22399 Hamburg

Nutzung Bestand M 1:200

Bauzeichnungen

Abbildung 5: Funktionsplan. Quelle: BIG



Grundstücksgrenze

Haus der Jugend

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Abbildung 6: Visualisierung Variante 1 West. Quelle: BIG

Perspektive West



Bauzeichnungen



Abbildung 7: Visualisierung Variante 1 Elterncafe. Quelle: BIG

Bereich Eltern-Cafe'



Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Abbildung 8: Visualisierung Variante 1 Eingang Nord. Quelle: BIG

Eingangs- und Terrassenbereich Nord-West



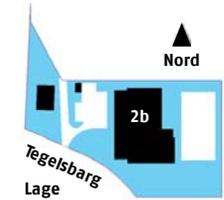
Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelesburg 2b-2c,
22399 Hamburg



Grundriss Planung Variante 1 - M 1:200

Abbildung 9: Grundriss / Funktionsplan Variante 1. Quelle: BIG

Bauzeichnungen



Abbruchplan



Brüstung Abbrechen

Grundriss Erdgeschoss M 1:200



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

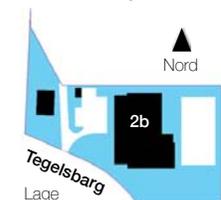
Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg

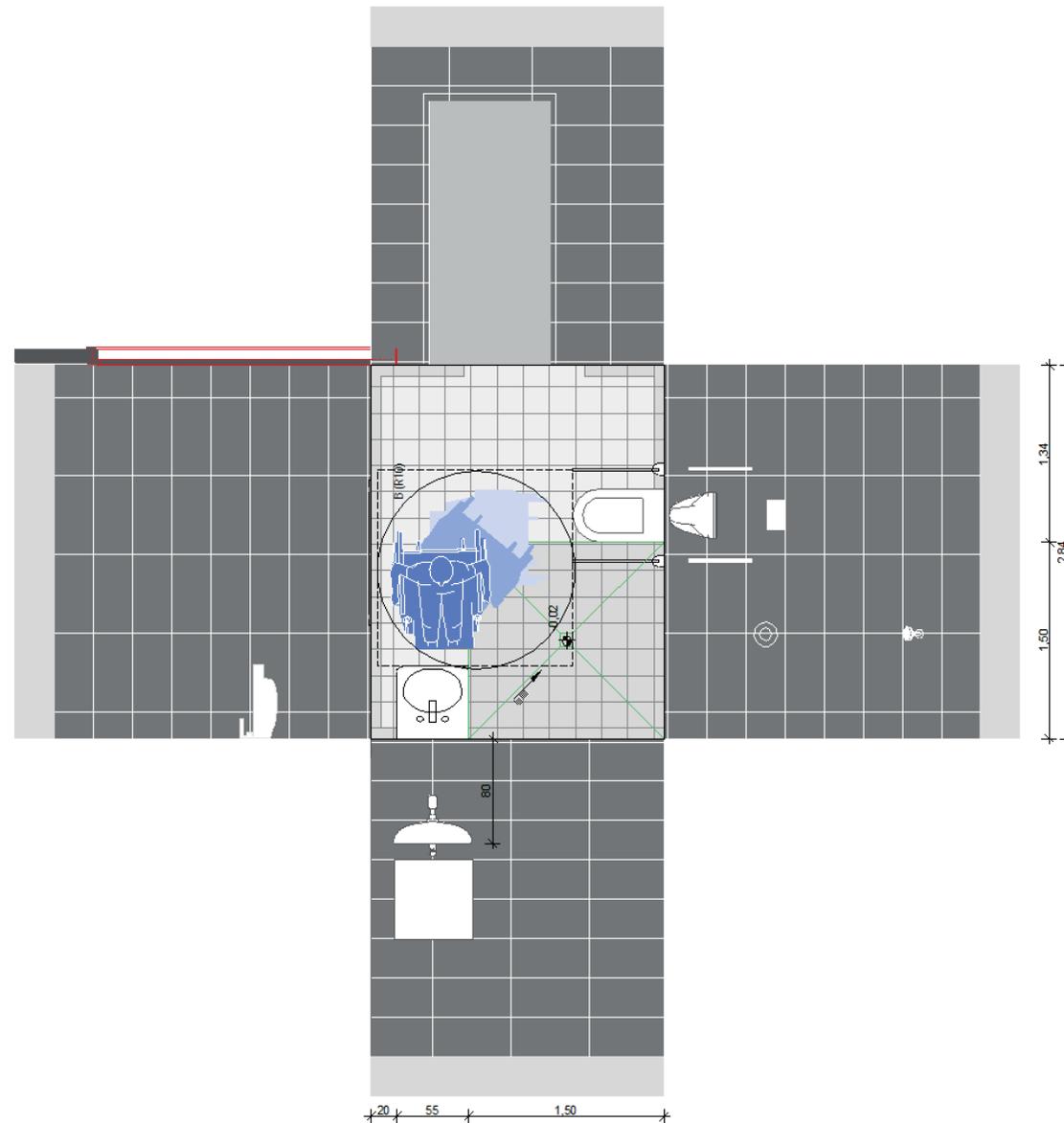


Lage

Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Bauzeichnungen



Raum N06 Beh. WC Aufteilungsvorschlag

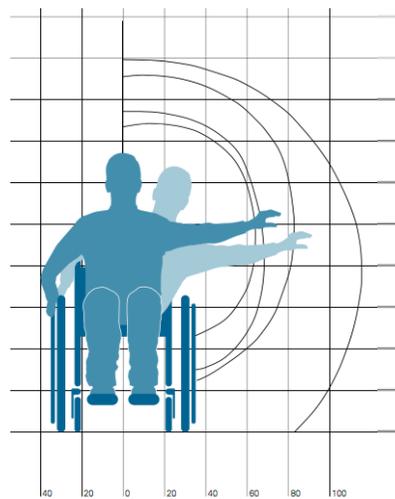


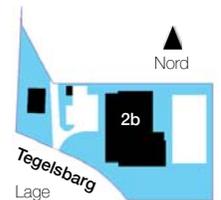
Abbildung 11: Visualisierung WC. Quelle: BIG



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg

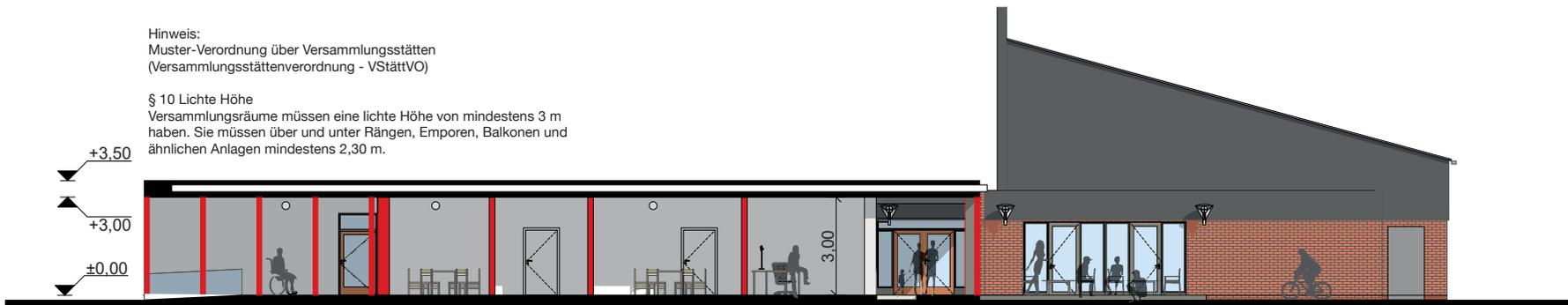


Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Hinweis:
Muster-Verordnung über Versammlungsstätten
(Versammlungsstättenverordnung - VStättVO)

§ 10 Lichte Höhe
Versammlungsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 3 m
haben. Sie müssen über und unter Rängen, Emporen, Balkonen und
ähnlichen Anlagen mindestens 2,30 m.



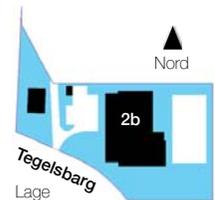
Schnitt A-A M 1:150

Bauzeichnungen

BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg

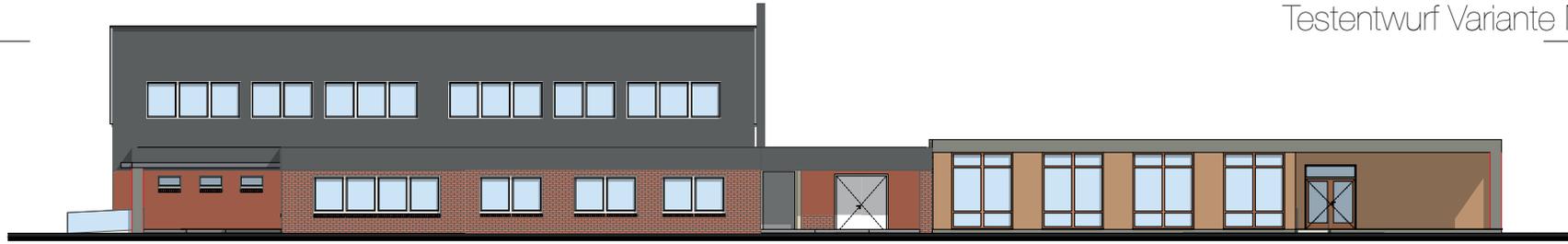


Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Ansicht M 1:200

Bauzeichnungen



Nordansicht

Ansicht

1:200



Südansicht

Ansicht

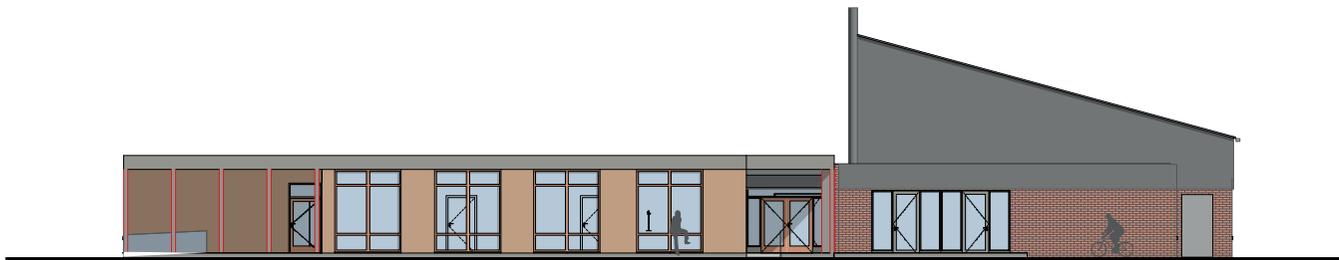
1:200



Ostansicht

Ansicht

1:200



Westansicht

Ansicht

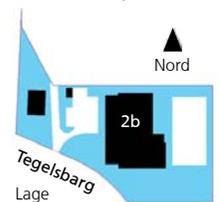
1:200



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Freianlagen M 1:500

Ökonomie

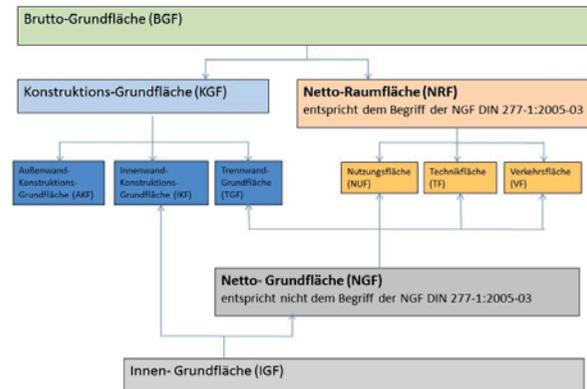
Ermittlung der Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277-1:2016-01

Für die Ermittlung der Netto-Raumfläche nach DIN 277-1:2016-01 (Summe aus Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF)) im Einzelnen sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkante anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelkisten, Schrammbordle und Unterschnidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt. Grundflächen von Treppen und Rampen sind als vertikale Projektion zu ermitteln. Diese Flächen sind, soweit sie keine eigene Ebene darstellen, der darüber liegenden Ebene zuzuordnen, sofern sie sich dort nicht mit anderen Grundflächen überschneiden. Grundflächen unter der jeweils ersten Treppe oder unter der ersten Rampe werden derjenigen Grundrissebene zugerechnet, auf der die Treppe oder die Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend zugeordnet. Grundflächen von Installationskanälen und -schächten über 1,0 m² lichten Querschnitt und von Aufzugsschächten werden in jeder Grundrissebene, durch die sie führen, ermittelt.

Anzahl	Raum Nr.	Bezeichnung der Räume	m ²	Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²)	Technikfläche, TF (8) (m ²)	Verkehrsfll. VF (9) (m ²)
--------	----------	-----------------------	----------------	--	---	---

Bestandsgebäude (ohne Teilunterkellerung)

Erdgeschoss						
1	B01	Interessengruppen	28,38	28,38		
1	B02	Flur	35,11			35,11
1	B03	Interessengruppen	18,98	18,98		
1	B04	Interessengruppen	15,31	15,31		
1	B05	Interessengruppen	18,98	18,98		
1	B06	Gruppenraum	31,64	31,64		
1	B07	FLUR 2.2N	8,37			8,37
1	B08	EKIZ-Büro	14,84	14,84		
1	B09	EKIZ-Beratung	18,39	18,39		
1	B10	EKIZ-Gruppenraum	60,80	60,80		
1	B11	Teeüch	12,30	12,30		
1	B12	Abstell	8,78	8,78		
1	B13	PuMi	3,17	3,17		
1	B14	Abstellraum	38,00	38,00		
1	B15	Flur	78,65			78,65
1	B16	Gemeinschaftsraum	152,22	152,22		
1	B17	Gemeinschaftsraum	151,08	151,08		
1	B18	Projektion	8,35	8,35		
1	B19	Kellertreppe	10,01	10,01		
1	B20	Heimleiter	23,23	23,23		
1	B21	Eltern-Cafe'	33,98	33,98		
1	B22	Windfang	6,76	6,76		
1	B23	Pers.WC	5,36	5,36		
1	B24	Dusche	1,78	1,78		
1	B25	WC Beh.	3,54	3,54		
1	B26	WC J	10,20	10,20		
1	B27	Waschen J	6,24	6,24		
1	B28	Waschen M	7,93	7,93		
1	B29	WC M	10,62	10,62		
1	B30	Flur	12,06			12,06
1	B31	Flur	27,00			27,00
1	B32	Eltern-Cafe'-Terasse	31,11	31,11		
1	B33	Kinderwagenunterstand	6,19	6,19		
1	B34	Clubraum	64,12	64,12		
34	Summe Bestand:		963,46	802,27	0,00	161,19



Anzahl	Raum Nr.	Bezeichnung der Räume	m ²	Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²)	Technikfläche, TF (8) (m ²)	Verkehrsfll. VF (9) (m ²)
--------	----------	-----------------------	----------------	--	---	---

Neubau

1	N01	Ton-Regie	14,96	14,96		
1	N02	Aufnahme/Probe	20,68	20,68		
1	N03	Technik & Medien	33,69	33,69		
1	N04	Lager	12,15	12,15		
1	N05	Flur	75,47			75,47
1	N06	WC-Bh.	6,58	6,58		
1	N07	WC-J	11,23	11,23		
1	N08	Wasch-J	3,36	3,36		
1	N09	Wasch-M	3,36	3,36		
1	N10	WC-M	11,23	11,23		
1	N11	WC-Pers	6,58	6,58		
1	N12	PUMI	12,68	12,68		
1	N13	Kursraum	31,48	31,48		
1	N14	Kursraum	31,48	31,48		
1	N15	Kochen, Essen, Chillen	60,81	60,81		
1	N16	Büro	16,85	16,85		
1	N17	Besprechung	13,20	13,20		
1	N18	PUMI	8,27	8,27		
1	N19	Besprechung	14,35	14,35		
1	N20	Eingang/ Terrasse N/O	53,62	53,62		
1	N21	Eingangsbereich S/W	68,74	68,74		

21	Summe Neubau:	510,73	435,27	0,00	75,47
55	gesamt HdJ:	1.474,19	1.237,54	0,00	236,65

Anzahl der Räume	55
Zusammenstellung der Flächen EG	1.237,54 0,00 236,65
Nutzungsfläche (NUF = HNF + NNF)	1.237,54
Netto-Raumfläche (NRF = NF + FF +VF)	1.474,19

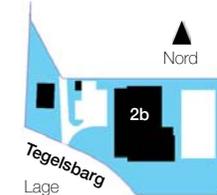
*1) Anschluß- und Heizräume im Kellergeschoss Bestand gleichzeitige Versorgung aus diesen Räumen.



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
220354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Flächen- und Raumermittlungen (m2-NRF)

Ökonomie

Brutto-Rauminhalt

Brutto-Grundfläche (BGF)

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Erläuterung:

- a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- c) nicht überdeckt

Grundlagen der Berechnung:
Bestandszeichnungen:
SVB 641.02 - Schnitt Blatt 15 / Grundriss EG Übersichtsblatt Blatt 2/ Grundriss EG Blatt 9 / Grundriss KG Blatt 49, sowie Korrekturen durch Teilaufmaß vom 24.08.2016

Zeile	gesamt	Bereich a	Bereich b	Bereich c
	m2	m2	m2	m2
1	Erdgeschoss			
2	(14,26*7,17)+(15,34*22,34) Neubau(a)	444,94	444,94	
3	(7,17*8,10) Neubau (b) Nord-West	58,08		58,08
4	(3,15*22,34) Neubau (b) Süd	70,37		70,37
16	Summen a, b, c - m2 BGF	444,94	128,45	0,00
17	Gesamt m2 BGF	573,39		

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Summe der Rauminhalte des Bauwerks über Brutto-Grundflächen. Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände und der Dächer einschließlich Dachgauben und Dachoberlichtern umschlossen. Nicht zum Brutto-Rauminhalt gehören die Rauminhalte von: - Tief- und Flachgründungen, - Lichtschächten, - Außentritten, - Außenrampen, - Eingangsüberdachungen, - Dachüberständen soweit sie nicht Überdeckungen für Bereich b nach 4.1.2 darstellen, - auskragenden Sonnenschutzanlagen, - über den Dachbelag aufgehend

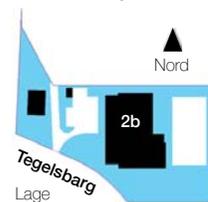
Zeile	BGF (m²)	Bezugshöhe n (m)	Bereich a m3	Bereich b m3	Bereich c m3
1	Erdgeschoss				
2	(14,26*7,17)+(15,34*22,34) Neubau(a)	3,50	1.557,29		
3	(7,17*8,10) Neubau (b) Nord-West	3,50		203,27	
4	(3,15*22,34) Neubau (b) Süd	3,50		246,30	
16	Summen a, b, c - m3 BRI		1.557,29	449,57	0,00
17	Gesamt m3 BRI	2.006,86	(auf ganze m3 BRI gerundet)		2.007



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelesberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Flächen- und Raumermittlungen (m3-BRI/ m2-BGF)

Ökonomie

Flächenkennwerte BRI/ BGE:

Kubatur: ca.	2.007	m³
Bruttogrundfläche:	574	m²
Nutzungsfläche:	435	m²
Nutzung:	Haus der Jugend, Jugendzentrum	
Einstufung der Gebäudeart nach BKI:	Gemeindezentren, einfacher Standard	

Kostenrahmen Umbau- und Sanierung / Grundlage sind die Vergleichsobjekte BKI

Flächenansatz	€/m3BRI	€/m2BGF	€/m2NUF
BRI	2.007	310	622170
BGF	574	1250	717.500
NUF	435		1.770 769.950
Mittelwert			703.207
Summe			703.207

entspricht 1.225 €/m2BGF

Indexhochrechnung und Regionalfaktor Hamburg	Index 2017/I	100
	Index (neu)	100
	Index-Faktor	1,00
	Regionalfaktor Hamburg SK	1,067

Baukosten KG 300/400 Brutto (Deutschland)	703.207	€
Baukosten KG 300/400 Brutto (SK HH)	750.322	€

Darstellung der Gesamtkosten

Kosten Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren KG 100-700

	Teilsommen in €	Mittelwert BKI 2017	Umrrechnung = 100% Gesamtkosten
100 Grundstück			
200 Herrichten und Erschließen	7.503		0,7 %
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	627.269	83,6 %	62,4 %
400 Bauwerk – Technische Anlagen	123.053	16,4 %	12,2 %
Bauwerk	750.322	100,0 %	
500 Außenanlagen	48.771	6,5 %	4,9 %
600 Ausstattung und Kunstwerke	48.771	6,5 %	4,9 %
700 Baunebenkosten	150.064	20,0 %	14,9 %
Gesamtkosten	1.005.431	133,0 %	100,0 %

*Baunebenkosten BKI nicht enthalten, geschätzt

gerundet: 1.000.000 € brutto

BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke

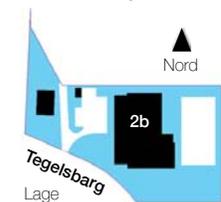
Hamburg, den 13. August 2017



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Ökonomie

Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren

Zur Erläuterung der Altbaukosten:

Das Vorhaben wird in zwei Betrachtungseinheiten geteilt. Ein Kostenansatz für den Erweiterungsbau als Neubaukosten und ein Kostenansatz für Umbauten für die die umgenutzten Raumflächenanteile des Bestandsgebäudes.

Kostenrahmen DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren

Verfasser:	Bezirksamt Wandsbek Fachamt Sozialraummanagement Integrierte Stadtteilentwicklung Schloßstraße 60	
Vorhaben:	Machbarkeitsstudie Haus der Jugend Tegelsberg	
Flächenkennwerte BRI/ BGF:		
Räume die von Bauleistungen Betroffen sind:		Umbaukosten Var 1
1 B07	FLUR 2.2N	8,37 m2
1 B08	EKIZ-Büro	14,84 m2
1 B09	EKIZ-Beratung	18,39 m2
1 B10	EKIZ-Gruppenraum	60,80 m2
Nettogrundfläche:		102,40 m2
Ansatz: Umbau Gebäude anderer Art , BKI Altbau-2015		2.160,00 €/m2
Kosten für den Umbau der Räum:		221.175,36 €
Anbau einer Rampe mit Überdachung (Ost):		39.000,00 €
Brüstungsabbruch B21+ Neue Türanlage 5 x2,7 m (ausßen):		18.000,00 €
Terrasse Eietm-Cafe', 30 m2		5.800,00 €
Kart-Garage Neubau, unbeheizt, 50 m2		40.000,00 €
Summe der Umbaukosten Brutto:		323.975,36 €
	gerundet:	325.000,00 €
	Nebenkosten: 23%	74.750,00 €
Summe Umbaukosten Bestand:		399.750,00 €
Gesamtkosten Neubau und Umbau Bestand		
Neubaukosten:		998.000 €
Umbau Bestand:		400.000 €
	gerundet	1.398.000 €

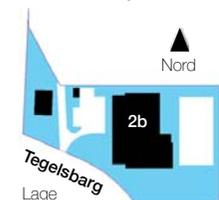
BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke
Hamburg, den 18. August 2017



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c.,
22399 Hamburg

Ökonomie

Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren



Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

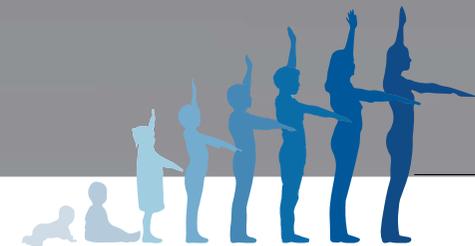
Abbildung 15: Variante 2 Visualisierung. Quelle: BIG

BIG Städtebau
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg



Abbildung 16: Variante 2 Visualisierung. Quelle: BIG

Perspektive Süd-West



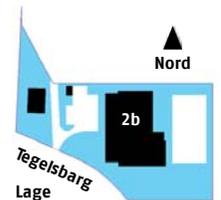
Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelesberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Bauzeichnungen



Grundriss M 1:250

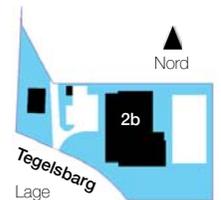
Abbildung 17: Variante 2 Grundriss / Funktionsplan. Quelle: BIG



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Bauzeichnungen



Abbruchplan M 1:250

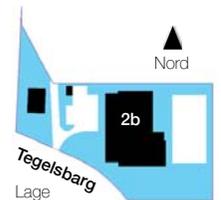
Abbildung 18: Variante 2 / Grundriss. Quelle: BIG



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

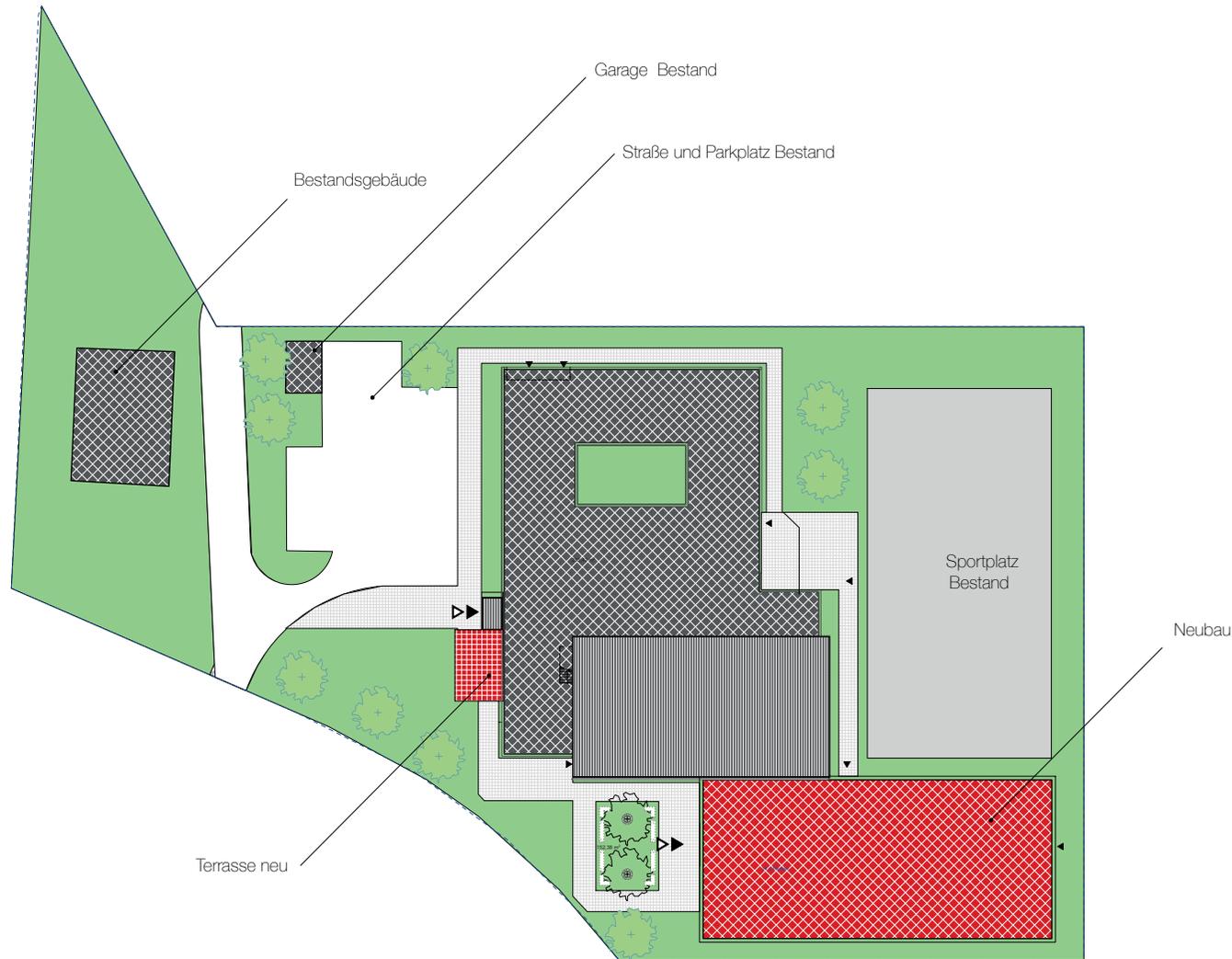
Projektleiter:
Mateusz Lenzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Freianlagen M 1:500

Bauzeichnungen

Ermittlung der Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277-1:2016-01

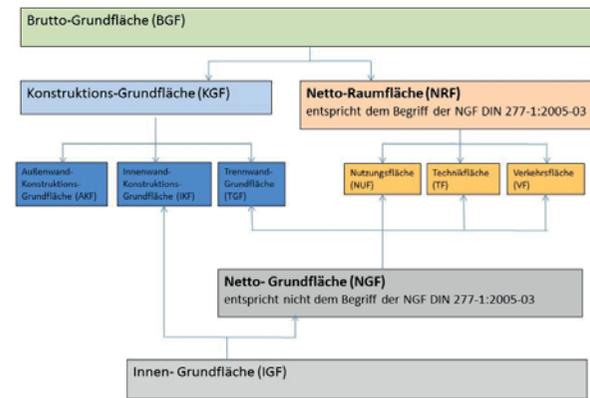
Für die Ermittlung der Netto-Raumfläche nach DIN 277-1:2016-01 -Summe aus Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF) - im Einzelnen sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschnidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt. Grundflächen von Treppen und Rampen sind als vertikale Projektion zu ermitteln. Diese Flächen sind, soweit sie keine eigene Ebene darstellen, der darüber liegenden Ebene zuzurechnen, sofern sie sich dort nicht mit anderen Grundflächen überschneiden. Grundflächen unter der jeweils ersten Treppe oder unter der ersten Rampe werden derjenigen Grundessebene zugerechnet, auf der die Treppe oder die Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend zugeordnet. Grundflächen von Installationskanälen und -schichten über 1,0 m² lichte Querschnitt und von Aufzugsschächten werden in jeder Grundrissebene, durch die sie führen, ermittelt.

Anzahl	Raum Nr.	Bezeichnung der Räume	m ²	Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²)	Technikfläche TF (8) (m ²)	Verkehrsl. VF (9) (m ²)
--------	----------	-----------------------	----------------	--	--	---

Bestandsgebäude (ohne Teilunterkellerung)

Erdgeschoss						
1	B01	Interessengruppen	28,38	28,38		
1	B02	Flur	35,11			35,11
1	B03	Interessengruppen	18,98	18,98		
1	B04	Interessengruppen	15,31	15,31		
1	B05	Interessengruppen	18,98	18,98		
1	B06	Gruppenraum	31,64	31,64		
1	B07	Gruppenraum	39,44	39,44		
1	B08	Gruppenraum	52,89	52,89		
1	B09	PuMi	3,17	3,17		
1	B10	Abstell	8,78	8,78		
1	B11	Teeüthe	12,30	12,30		
1	B12	Clubraum	64,12	64,12		33,77
1	B13	Abstellraum	38,00	38,00		
1	B14	Sport- und Bewegungsr.	116,23	116,23		
1	B15	Flur	33,77			
1	B16	Gemeinschaftsraum	151,08	151,08		
1	B17	Eltern-Cafe Innembereich	52,17	52,17		
1	B18	Eltern-Cafe'1	6,51	6,51		
1	B19	Kellertreppe	10,01	10,01		
1	B20	PUMI	6,75	6,75		
1	B21	Flur	78,65			78,65
1	B22	Eltern-Cafe' aussen	31,02	31,02		
1	B22	Windfang	6,76	6,76		
1	B23	Pers.WC	5,36	5,36		
1	B24	Dusche	1,78	1,78		
1	B25	WC Beh.	3,54	3,54		
1	B26	WC J	10,20	10,20		
1	B27	Waschen J	6,24	6,24		
1	B28	Waschen M	7,93	7,93		
1	B29	WC M	10,62	10,62		
30	B30	Gruppenraum	12,06	12,06		
1	B31	Flur	27,00			27,00
1	B32	Abstell	9,69	9,69		

45	Summe Bestand:	944,75	770,22	0,00	174,53
----	----------------	--------	--------	------	--------



Anzahl	Raum Nr.	Bezeichnung der Räume	m ²	Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²)	Technikfläche TF (8) (m ²)	Verkehrsl. VF (9) (m ²)
--------	----------	-----------------------	----------------	--	--	---

Neubau

1	N01	Flur E	91,82			91,82
1	N02	WC-Bh.	6,58	6,58		
1	N03	Wasch-J	3,36	3,36		
1	N04	Wasch-M	3,36	3,36		
1	N05	WC-Pers	6,58	6,58		
1	N06	WC-M	11,23	11,23		
1	N07	WC-J	11,23	11,23		
1	N08	Kochen, Essen, Chillen	60,89	60,89		
1	N09	Kursraum	24,92	24,92		
1	N10	PUMI	9,20	9,20		
1	N11	Technik & Medien	28,02	28,02		
1	N12	Mitarbeiter	12,24	12,24		
1	N13	Büro Heimleiter	16,81	16,81		
1	N14	Aufnahme/Probe	31,35	31,35		
1	N15	Ton-Regie	11,13	11,13		
1	N16	Lager	7,04	7,04		
1	N17	Kursraum	34,05	34,05		
1	N18	Lager	13,88	13,88		
1	N19	Besprechung	20,34	20,34		
1	N20	EKIZ-Büro	18,84	18,84		
1	N21	EKIZ-Beratung	17,94	17,94		
1	N22	EKIZ-Gruppenraum	60,32	60,32		

22	Summe Neubau:	501,14	409,31	0,00	91,82
----	---------------	--------	--------	------	-------

52	gesamt HdJ:	1.445,89	1.179,53	0,00	266,36
----	-------------	----------	----------	------	--------

Anzahl der Räume	52
Zusammenstellung der Flächen EG	1.179,53
Nutzungsfläche (NUF = HNF + NNF)	1.179,53
Netto-Raumfläche (NRF = NF + FF +VF)	1.445,89

*1) Anschluß- und Heizräume im Kellergeschoss Bestand gleichzeitige Versorgung aus diesen Räumen.

erstellt 14.08.2017 / i. A. A. Reinke



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
22054 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelesberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Flächen- und Raumermittlungen (m2-NRF)

Ökonomie

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Erläuterung:

- a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- c) nicht überdeckt

Grundlagen der Berechnung:

Bestandszeichnungen:

SVB 641.02 - Schnitt Blatt 15 / Grundriss EG Übersichtsblatt Blatt 2/ Grundriss EG Blatt 9 / Grundriss KG Blatt 49, sowie Korrekturen durch Teilaufmaß vom 24.08.2016

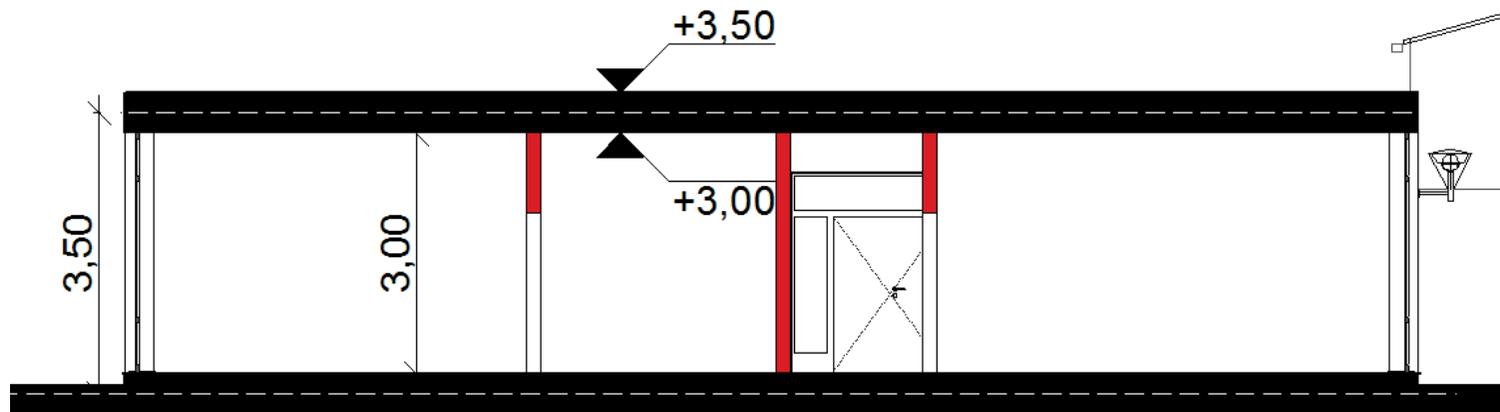
Zeile	gesamt m2	Bereich a m2	Bereich b m2	Bereich c m2
1 Erdgeschoss				
2 (35,07*16,18)Neubau(a)	567,43	567,43		
16 Summen a, b, c - m2 BGF		567,43	0,00	0,00
17 Gesamt m2 BGF	567,43			

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Summe der Rauminhalte des Bauwerks über Brutto-Grundflächen. Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände und der Dächer einschließlich Dachgauben und Dachoberlichtern umschlossen. Nicht zum Brutto-Rauminhalt gehören die Rauminhalte von: - Tief- und Flachgründungen, - Lichtschächten, - Außentreppen, - Außenrampen, - Eingangüberdachungen, - Dachüberständen soweit sie nicht Überdeckungen für Bereich b nach 4.1.2 darstellen, - auskragenden Sonnenschutzanlagen, - über den Dachbelag aufgehend

Ansatz Rauminhalte des Bauwerks über Brutto-Grundflächen

Zeile	BGF (m²)	Bezugshöhen (m)	Bereich a m3	Bereich b m3	Bereich c m3
1 Erdgeschoss					
2 (35,07*16,18)Neubau(a)		3,50	1.986,01		
16 Summen a, b, c - m3 BRI			1.986,01	0,00	0,00
17 Gesamt m3 BRI		1.986,01	(auf ganze m3 BRI gerundet)		1.986,00



Gebäudeschnitt mit Bemessungshöhen

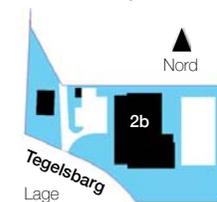
Flächen- und Raumermittlungen (m3-BRI/ m2-BGF)



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Ökonomie

Flächenkennwerte BRI/ BGF:

Kubatur: ca. 1.986 m3
 Bruttogrundfläche: ca. 567 m2
 Nutzungsfläche: 409 m2

Nutzung: Haus der Jugend, Jugendzentrum

Einstufung der Gebäudeart nach BKI: Gemeindezentren, einfacher Standard

Kostenrahmen Umbau- und Sanierung / Grundlage sind die Vergleichsobjekte BKI

Flächenansatz	€/m3BRI	€/m2BGF	€/m2NUF	
BRI	1.986	310		615660
BGF	567		1250	708.750
NUF	409		1.770	723.930
Mittelwert				682.780
Summe				682.780
entspricht	1.204	€/m2BGF		
Indexhochrechnung und Regionalfaktor			Index 2017/I	100
			Index (neu)	100
			Index-Faktor	1,00
			Regionalfaktor Hamburg SK	1,067
Baukosten KG 300/400 Brutto (Deutschland)		682.780	€	
Baukosten KG 300/400 Brutto (SK HH)		728.526	€	

Darstellung der Gesamtkosten

Kostenrahmen Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren KG 100-700

	Teilsummen in €	Mittelwert BKI 2017	Umrechnung = 100% Gesamtkosten
100 Grundstück			
200 Herrichten und Erschließen	0	0,0%	0,0%
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	609.048	83,6%	62,9%
400 Bauwerk – Technische Anlagen	119.478	16,4%	12,3%
Bauwerk	728.526	100,0%	
500 Außenanlagen	47.354	6,5%	4,9%
600 Ausstattung und Kunstwerke	47.354	6,5%	4,9%
700 Baunebenkosten	145.705	20,0%	15,0%
Gesamtkosten	968.940	133,0%	100,0%

*Baunebenkosten BKI nicht enthalten, geschätzt

gerundet: 970.000 € brutto

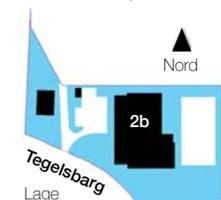
BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke
 Hamburg, den 14. August 2017



BIG Städtebau GmbH
 Regionalbüro Hamburg
 Drehbahn 7
 20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
 Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
 Fachamt
 Sozialraummanagement
 Integrierte
 Stadtteilentwicklung
 Schloßstraße 60
 22041 Hamburg



Lage
 Grundstück:
 Gemarkung: 0532
 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
 zur Entwicklung und
 Bewertung konzeptioneller
 und baulicher
 Erweiterungsmöglichkeiten
 des Hauses der Jugend
 Hamburg-Poppenbüttel
 Tegelsberg 2b-2c,
 22399 Hamburg

Ökonomie

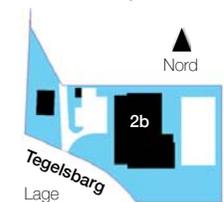
Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lenzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Zur Erläuterung der Altbaukosten:

Das Vorhaben wird in zwei Betrachtungseinheiten geteilt. Ein Kostenansatz für den Erweiterungsbau als Neubaukosten und ein Kostenansatz für Umbauten für die die umgenutzten Raumflächenanteile des Bestandsgebäudes.

Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren

Verfasser:	Bezirksamt Wandsbek Fachamt Sozialraummanagement Integrierte Stadtteilentwicklung Schloßstraße 60		
Vorhaben:	Machbarkeitsstudie Haus der Jugend Tegelsberg		
Flächenkennwerte BRI/ BGF:	NUF	Umbaukosten Var 2	
Räume die von Bauleistungen betroffen sind:			
1 B14 Sport- und Bewegungsr.	116,23 m2		
1 B15 Flur		33,77 m2	
1 B17 Eltern-Cafe Innembereich	52,17 m2		
B18 Eltern-Cafe'1	6,51		
1 B20 PUMI		6,75 m2	
NUF	174,91 m2		
Ansatz: Umbau Gebäude anderer Art , BKI Altbau-2015	2.160,00 €/m2		
Kosten für den Umbau der Räume:	377.796,96 €		
Summe der Umbaukosten Brutto:	377.796,96 €		
gerundet:	380.000,00 €		
Nebenkosten: 23%	87.400,00 €		
Summe Umbaukosten Bestand:	467.400,00 €		

Gesamtkosten Neubau und Umbau Bestand

Neubaukosten:	970.000,00 €
Umbau Bestand:	467.400,00 €
	1.437.400,00 €

BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke
Hamburg, den 18. August 2017

Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren

Ökonomie



Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg

Abbildung 21: Variante 3 Visualisierung. Quelle: BIG

Perspektive Süd-West

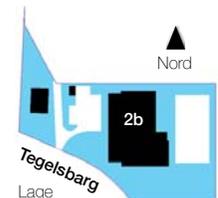


Bauzeichnungen

BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage

Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Ansicht West M 1:175

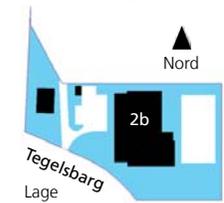
Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Grundriss M 1:200

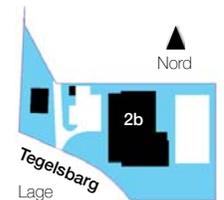
Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lenzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



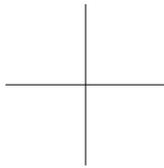
Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Grundriss Abbruchplan M 1:200

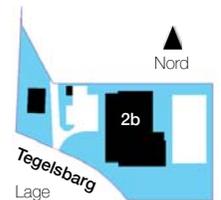
Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

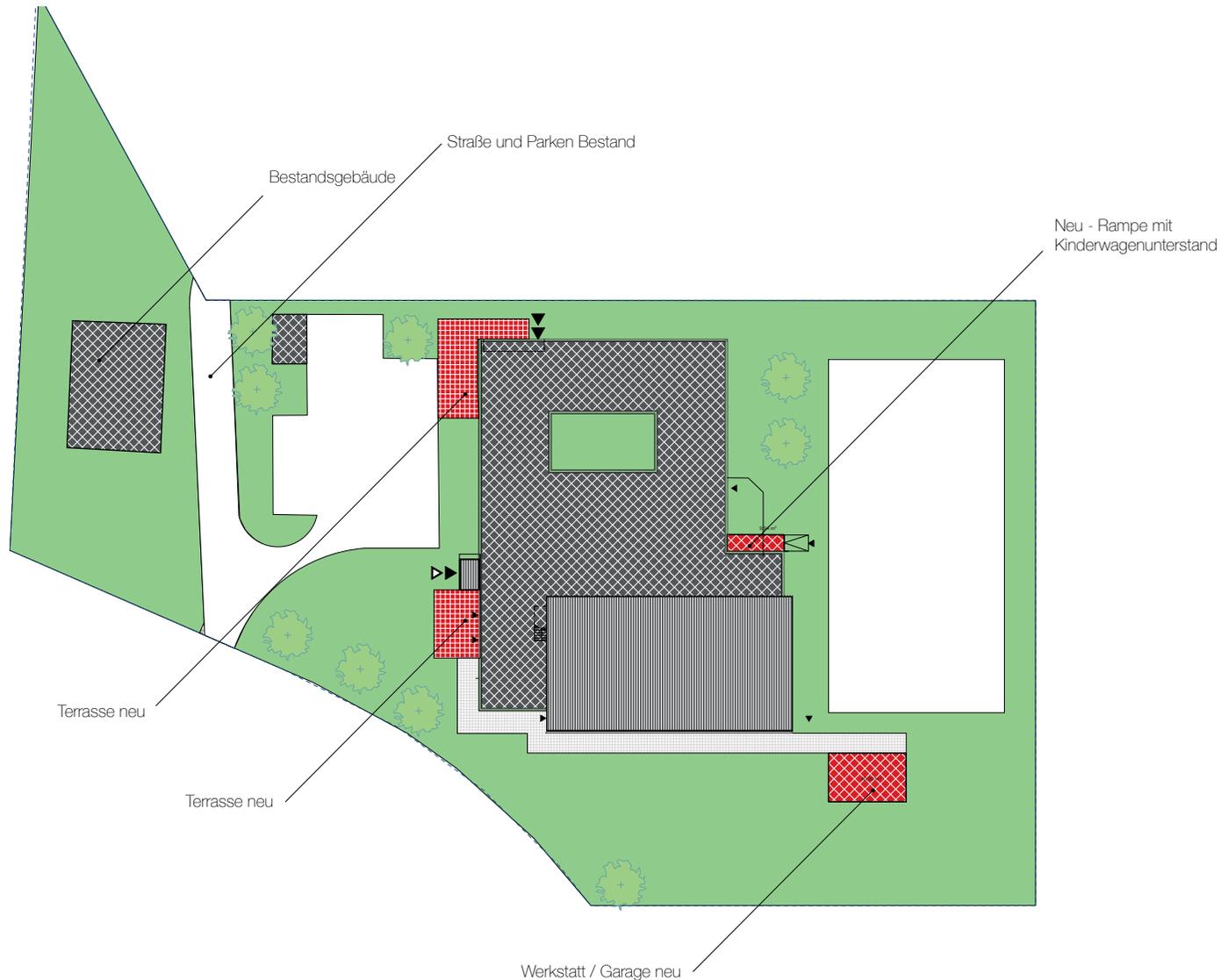
Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



Freianlagen M 1:500

Bauzeichnungen

Ermittlung der Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277-1:2016-01

Für die Ermittlung der Netto-Raumfläche nach DIN 277-1:2016-01 -Summe aus Nutzungsfäche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF)- im Einzelnen sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterscheidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt. Grundflächen von Treppen und Rampen sind als vertikale Projektion zu ermitteln. Diese Flächen sind, soweit sie keine eigene Ebene darstellen, der darüber liegenden Ebene zuzurechnen, sofern sie sich dort nicht mit anderen Grundflächen überschneiden. Grundflächen unter der jeweils ersten Treppe oder unter der ersten Rampe werden derjenigen Grundrissebene zugerechnet, auf der die Treppe oder die Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend zugeordnet. Grundflächen von Installationskanälen und -schächten über 1,0 m² lichte Querschnitt und von Aufzugsschächten werden in jeder Grundrissebene, durch die sie führen, ermittelt.

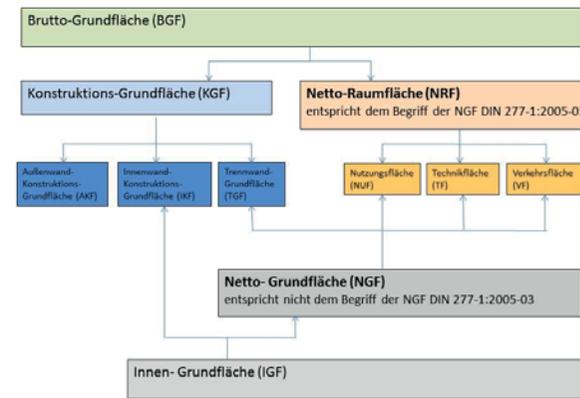
Anzahl	Raum Nr.	Bezeichnung der Räume	m ²	Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²)	Technikfläche. TF (8) (m ²)	Verkehrsfll. VF (9) (m ²)
--------	----------	-----------------------	----------------	--	---	---

Bestandsgebäude (ohne Teilunterkellerung)

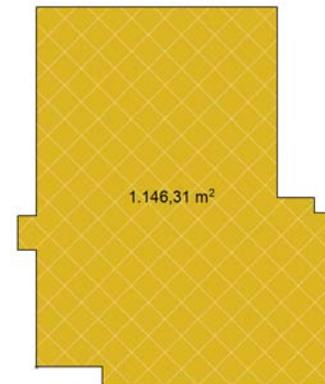
Erdgeschoss						
1	B02	Flur	62,31			62,31
1	B03	Handwerk & Bastelraum	34,30	34,30		
1	B04	Flur	8,37			8,37
1	B05	Medien & Beratung	18,98	18,98		
1	B06	Tonstudio Mischr.	12,54	12,54		
1	B07	Tonstudio Aufnahme	14,84	14,84		
1	B08	EKIZ-Büro	15,41	15,41		
1	B09	EKIZ-Beratung	17,81	17,81		
1	B10	EKIZ-Gruppenraum	60,80	60,80		
1	B11	Teeüthe	12,30	12,30		
1	B12	Abstell	8,78	8,78		
1	B13	PuMi	3,17	3,17		
1	B14	Clutraum	64,12	64,12		
1	B15	Flur	78,65			78,65
1	B16	Abstellraum	38,00	38,00		
1	B17	Gemeinschaftsraum	151,08	151,08		
1	B18	Gemeinschaftsraum	152,22	152,22		
1	B19	Projektion	8,35	8,35		
1	B20	Heimleiter	23,23	23,23		
1	B21	Kellertreppe	10,01	10,01		
1	B22	Windfang	6,76			6,76
1	B23	Pers.WC	5,36	5,36		
1	B24	Dusche	1,78	1,78		
1	B25	WC Beh.	3,54	3,54		
1	B26	WC J	10,20	10,20		
1	B27	Waschen J	6,24	6,24		
1	B28	Waschen M	7,93	7,93		
1	B29	WC M	10,62	10,62		
1	B30	Eltern-Cafe Innembereich	33,91	33,91		
1	B31	Flur	62,31			62,31
1	B32	Interessengruppen	41,38	41,38		
1	B33	Kinderwagenunterstand	6,19	6,19		
1	B32	Interessengruppen	41,38	41,38		
1	B33	Kinderwagenunterstand	6,19	6,19		
1	A01	INNENHOF	61,64			
1	A02	Eltern-Cafe' aussen	31,02			
1	A03	Terrasse aussen	58,93			
33 Summe Neubau:			1.190,65	814,46	0,00	218,41
33 gesamt HdJ:			1.190,65	814,46	0,00	218,41

Anzahl der Räume	33		
Zusammenstellung der Flächen EG	814,46	0,00	218,41
Nutzungsfläche (NUF = HNF + NNF)	814,46		
Netto-Raumfläche (NRF = NF + FF +VF)	1.032,87		

*1) Anschluß- und Heizräume im Kellergeschoss Bestand (nicht eingerechnet - kein Umbau)



Ermittlung der Bruttogrundrissfläche (BGF) nach DIN 277-1:2016-01



m2 BGF - Bruttogrundrissfläche CAD ermittelt (ohne Teilunterkellerung)

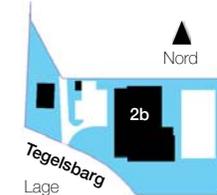
Flächenermittlungen (m2- NRF/ NUF/ BGF)



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
220354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelesberg 2b-2c,
22399 Hamburg

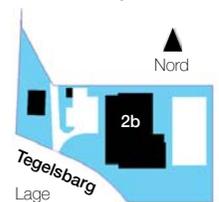
Ökonomie



BIG Städtebau GmbH
 Regionalbüro Hamburg
 Drehbahn 7
 220354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
 Mitarbeit:
Axel Reinke

Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
 Fachamt
 Sozialraummanagement
 Integrierte
 Stadtteilentwicklung
 Schloßstraße 60
 22041 Hamburg



Lage
 Grundstück:
 Gemarkung: 0532
 Poppenbüttel, Flurstück: 6283

Projekt:
Machbarkeitsstudie
 zur Entwicklung und
 Bewertung konzeptioneller
 und baulicher
 Erweiterungsmöglichkeiten
 des Hauses der Jugend
 Hamburg-Poppenbüttel
 Tegelsberg 2b-2c,
 22399 Hamburg

Ökonomie

Zur Erläuterung der Altbaukosten:

Das Vorhaben wird in zwei Betrachtungseinheiten geteilt. Ein Kostenansatz für die Umbauleistungen Nach BKI Kostenansatz für vom Umbau betroffene Räume und ein Pauschalansatz für die die zusätzlichen Umbauleistungen ausserhalb der betroffenen Räume.

Nutzung: Haus der Jugend		Gebäude anderer Art	
Einstufung der Gebäudeart nach BKI: Gebäude anderer Art			
Kostenermittlung Umbau- und Sanierung / Grundlage sind die Vergleichsobjekte BKI			
Flächenansatz		€/m2RF	€/m2BGF
Räume die von Bauleistungen Betroffen sind:			
1	B04 Flur	8,37	
1	B06 Tonstudio Mischr.	12,54	
1	B07 Tonstudio Aufnahme	14,84	
1	B08 EKIZ-Büro	15,41	
1	B09 EKIZ-Beratung	17,81	
1	B10 EKIZ-Gruppenraum	60,80	
1	B30 Eltern-Cafe Innembereich	33,91	
1	B32 Interessengruppen	41,38	
1	B33 Kinderwagenunterstand	6,19	
1	B32 Interessengruppen	41,38	
Nettogrundfläche:		252,64 m2	
Ansatz: Umbau Gebäude anderer Art , BKI Altbau-2015 2.160,00 €/m2			
Kosten für den Umbau der Räume:		545.693,76 €	
	B33 Kinderwagenunterstand / Rampe	39.000,00 €	
	A01 Terrasse Eletrn-Cafe', 30 m2	5.800,00 €	
	A03 Terrasse aussen Jugend	9.500,00 €	
	2x Brüstungsabbruch B32/30+ Neue Türanlage 5 x2,7 m (ausssen):	32.000,00 €	
	Kart-Garage Neubau, unbeheizt, 50 m2	40.000,00 €	
Summe der Umbaukosten Brutto:		671.993,76 €	
	gerundet:	672.000,00 €	
	Nebenkosten: 23%	154.560,00 €	
Summe Umbaukosten Bestand:		826.560,00 €	
Indexhochrechnung und Regionalfaktor Hamburg			
	2010=100	Index 2015/II	110,9
		Index 2016/III	116,4
		Index-Faktor	1,05
		Regionalfaktor LK HH	1,067
Baukosten KG 300/400 Brutto (Deutschland)		867.553 €	
Baukosten KG 300/400 Brutto (LK HH)		925.679 €	

Darstellung der Gesamtkosten

Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren KG 100-700

		Teilsummen in €	Mittelwert BKI 2015	Umrechnung Gesamtkosten
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	0	0,0%	0,0%
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	694.259	75,0%	57,8%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	231.420	25,0%	19,3%
	Bauwerk	925.679	100,0%	
500	Außenanlagen	34.250	3,7%	2,9%
600	Ausstattung und Kunstwerke	28.696	3,1%	2,4%
700	Baunebenkosten	212.906	23,0%	17,7%
	Gesamtkosten	1.201.531	129,8%	100,0%

*Baunebenkosten BKI nicht enthalten, geschätzt

Summe KG 100-700 (LK HH) gerundet 1.200.000 €

BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke