

Anlage 1

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

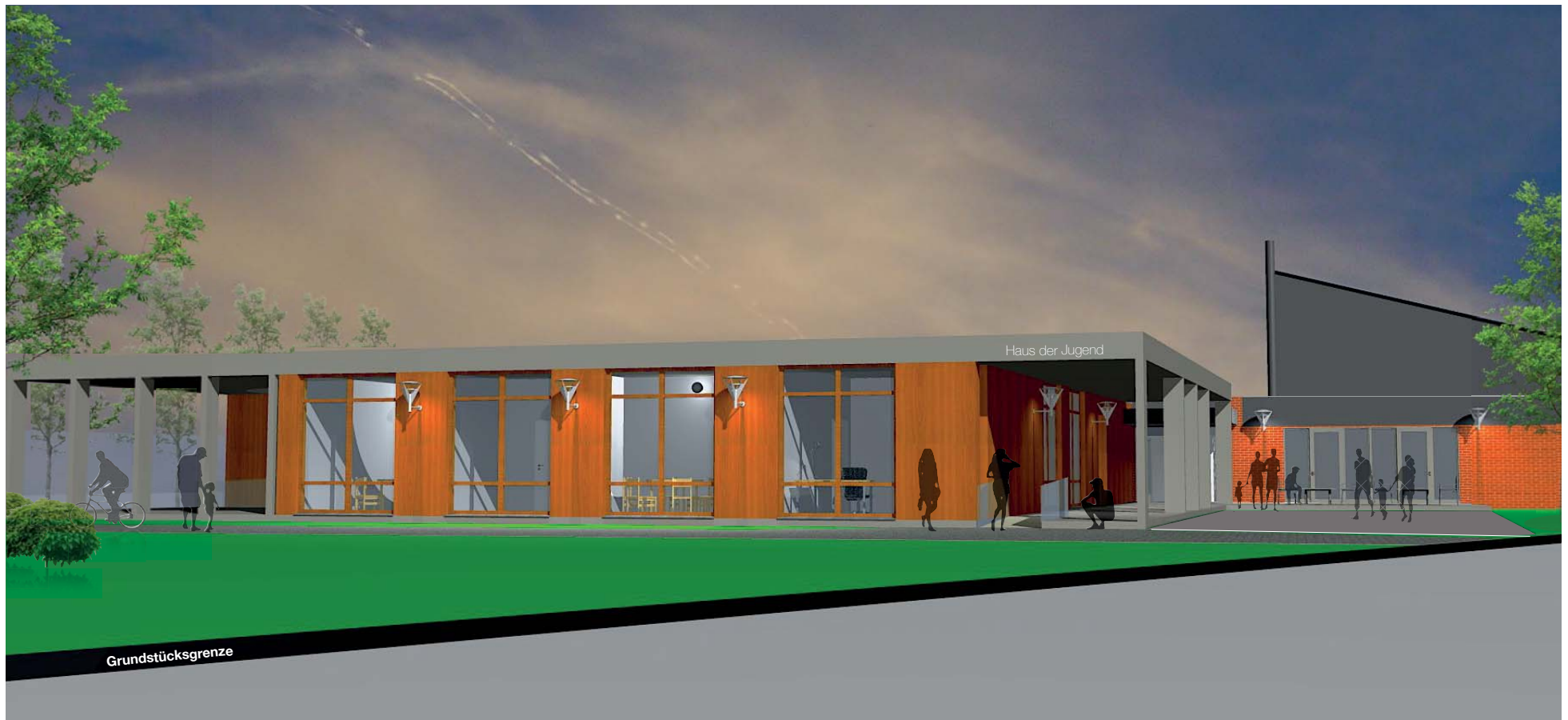


Abbildung 1: Visualisierung, Quelle: BIG

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.

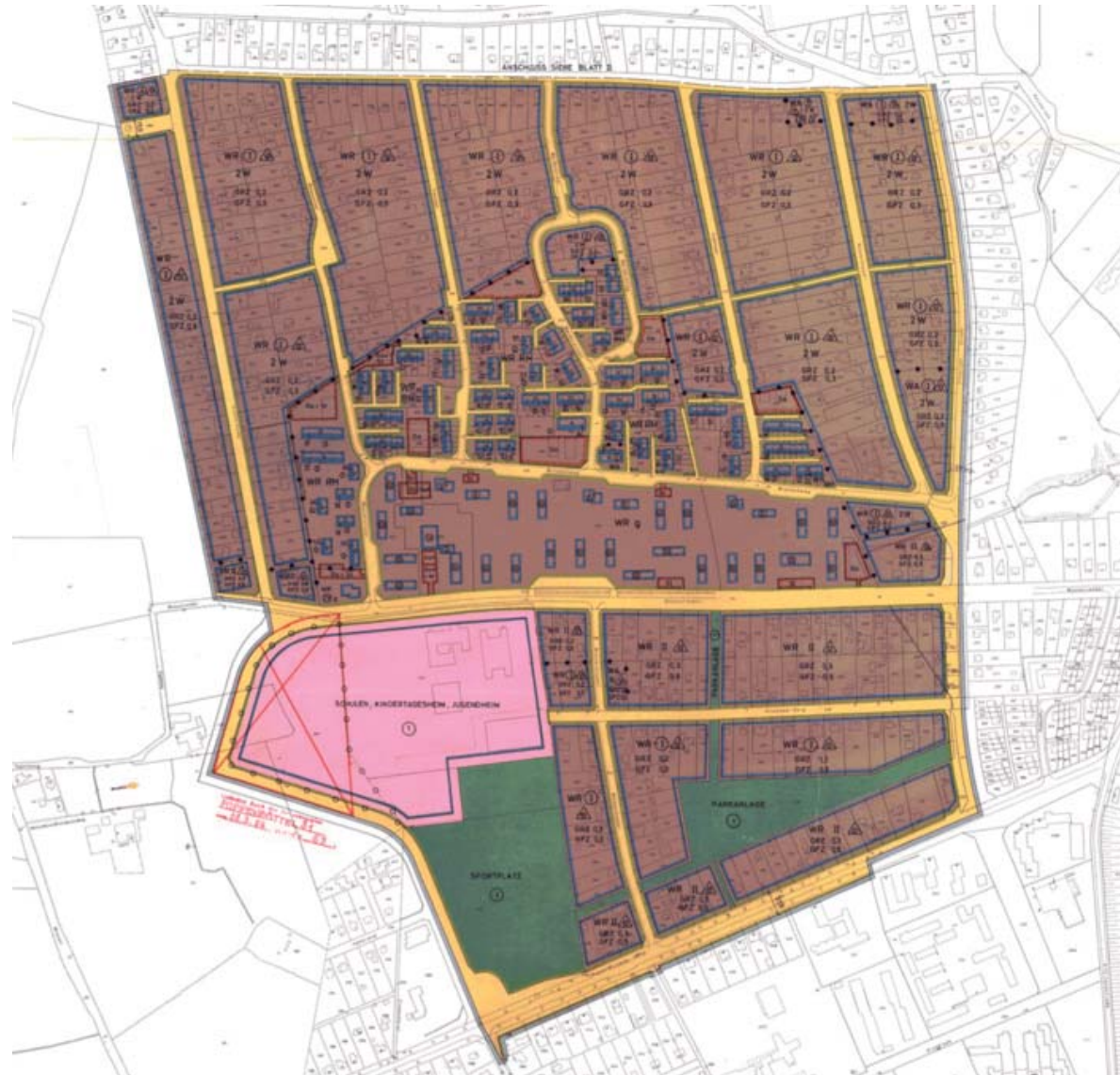


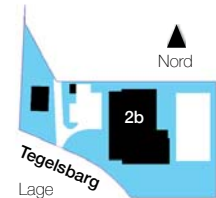
Abbildung 2: B-Plan „Poppenbüttel 14-Hummelsbüttel 20. Quelle: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2017

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

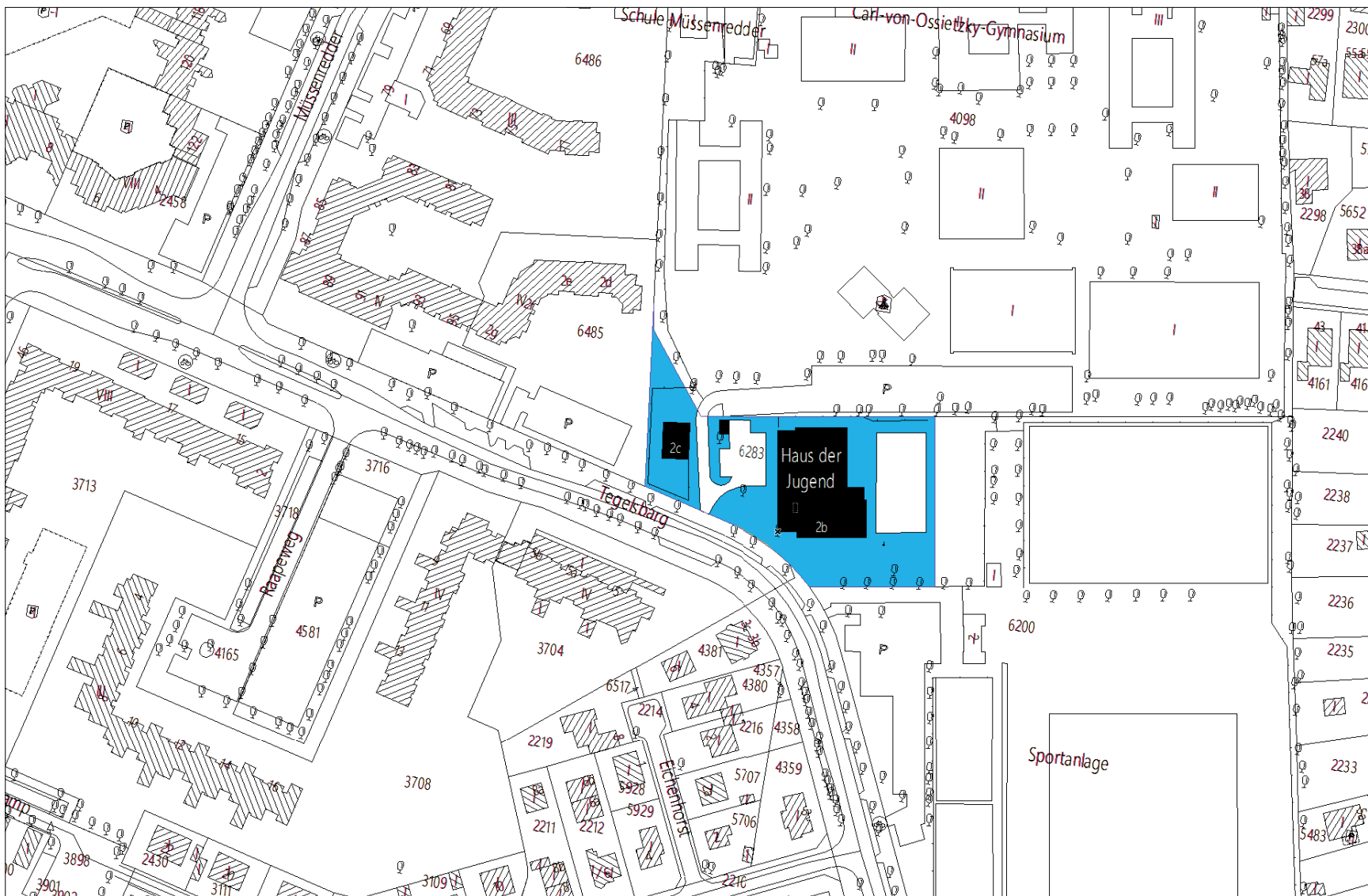


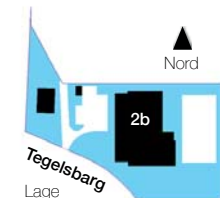
Abbildung 3: Flurstück des HdJ Tegelsberg. Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2017



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

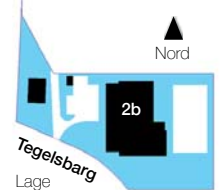
Bauzeichnungen



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



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

Grundriss Bestand 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



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

Nutzung Bestand M 1:200

Bauzeichnungen



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'

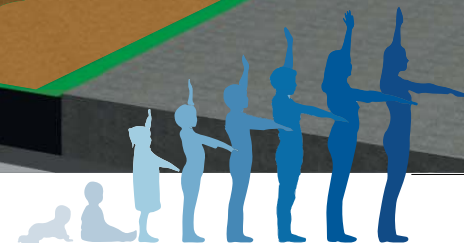


Projekt:
Machbarkeitsstudie
zur Entwicklung und
Bewertung konzeptioneller
und baulicher
Erweiterungsmöglichkeiten
des Hauses der Jugend
Hamburg-Poppenbüttel
Tegelsberg 2b-2c,
22399 Hamburg



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
Tegelsburg 2b-2c,
22399 Hamburg



Grundriss Planung Variante 1 - M 1:200

Bauzeichnungen

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



Abbruchplan



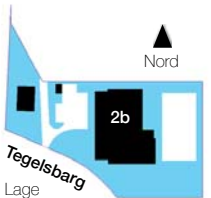
Grundriss Erdgeschoss M 1:200



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

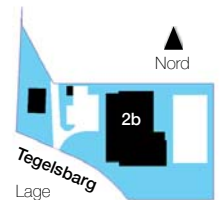
Bauzeichnungen



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

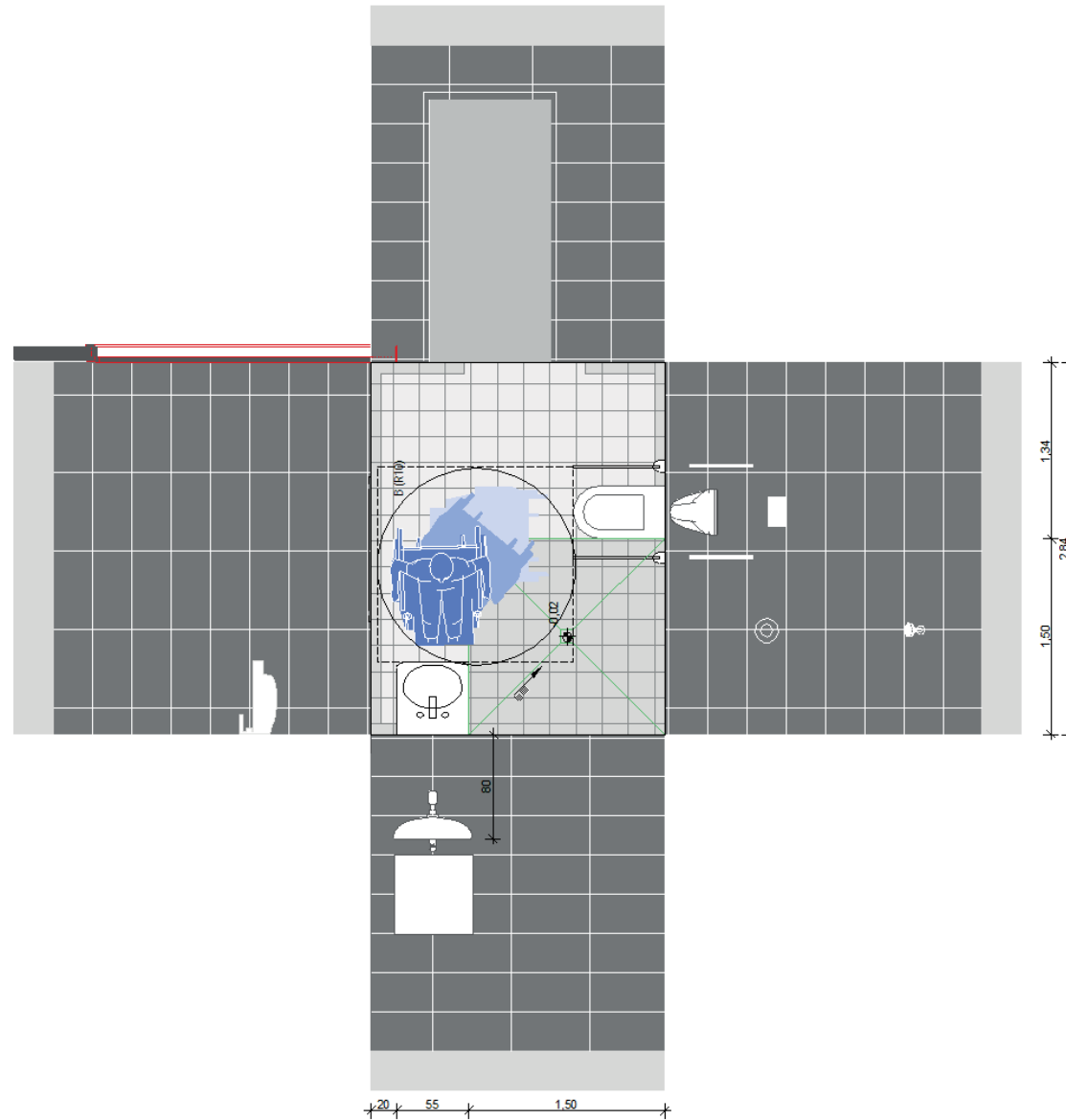


Lage

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

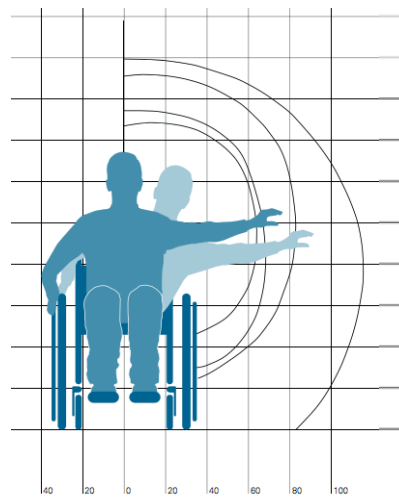


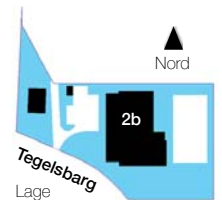
Abbildung 11: Visualisierung WC. Quelle: BIG



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

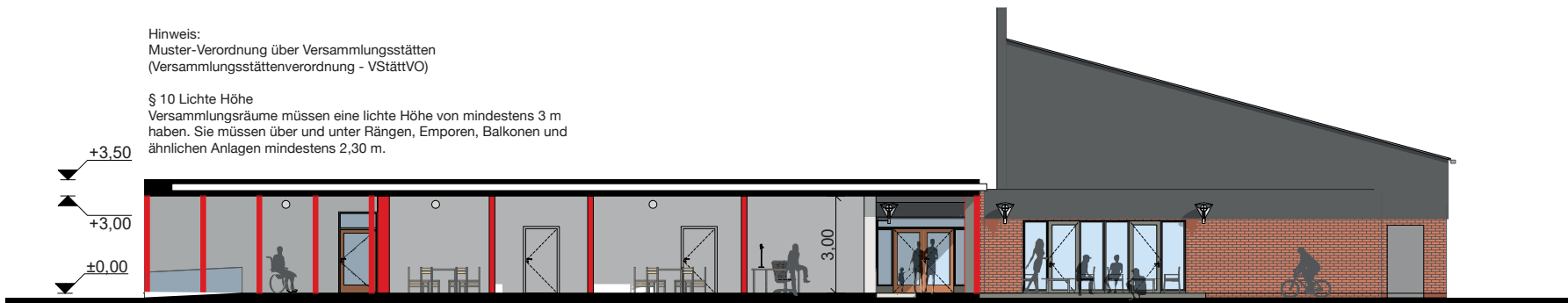


Lage
Grundstück:
Gemarkung: 0532
Poppenbüttel, Flurstück: 6283

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.



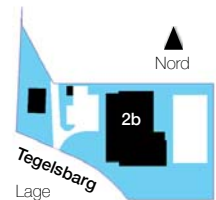
Schnitt A-A M 1:150

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



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 M 1:200

Bauzeichnungen



Nordansicht

Ansicht

1:200



Südansicht

Ansicht

1:200



Ostansicht

Ansicht

1:200



Westansicht

Ansicht

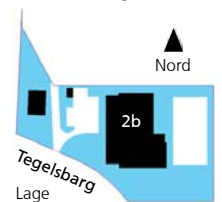
1:200



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

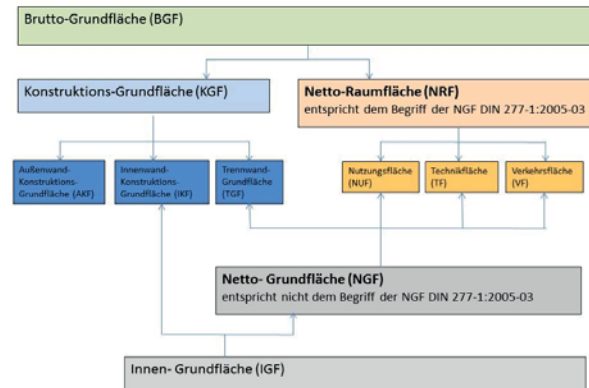
Ermittlung der Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277-1:2016-01

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 |

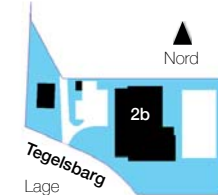
*1) Anschluß- und Heizräume im Kellergeschoss Bestand gleichzeitige Versorgung aus diesen Räumen.



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
220354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeiter:
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

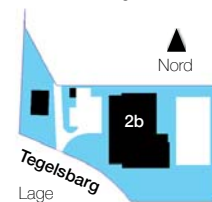
| Ansatz Rauminhalte des Bauwerks über Brutto-Grundflächen | | Bereich a | Bereich b | Bereich c |
|--|----------|------------------|-----------|--|
| Zeile | BGF (m²) | Bezugshöhe n (m) | m3 | m3 |
| 1 Erdgeschoss | | | | |
| 2 (14,26*7,17)+(15,34*22,34) Neubau(a) | | 3,50 | 1.557,29 | |
| 3 (7,17*8,10) 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 |
| 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

| | Teilsummen 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

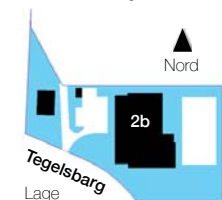
Hamburg, den 13. August 2017



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 € |

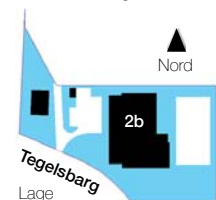
BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke
Hamburg, den 18. August 2017



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



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

Abbildung 16: Variante 2 Visualisierung. Quelle: BIG

Perspektive Süd-West



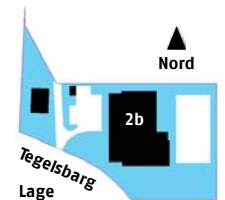
Bauzeichnungen



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

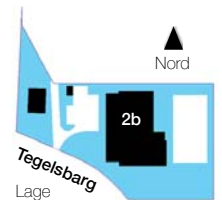
Abbildung 17: Variante 2 Grundriss / Funktionsplan. Quelle: BIG



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



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

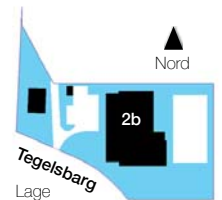
Abbildung 18: Variante 2 / Grundriss. Quelle: BIG



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lenzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

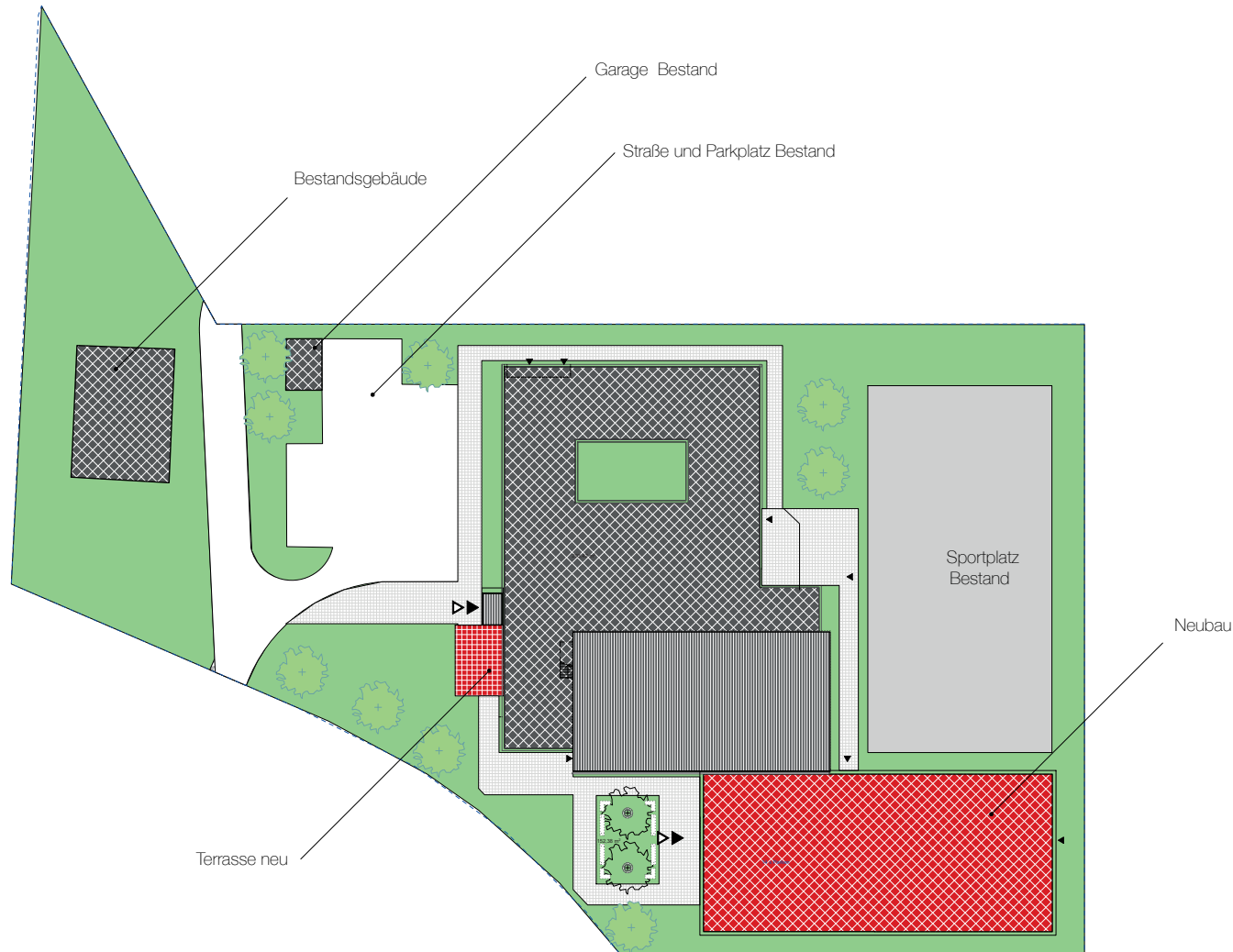
Auftraggeber:
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt
Sozialraummanagement
Integrierte
Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60
22041 Hamburg



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

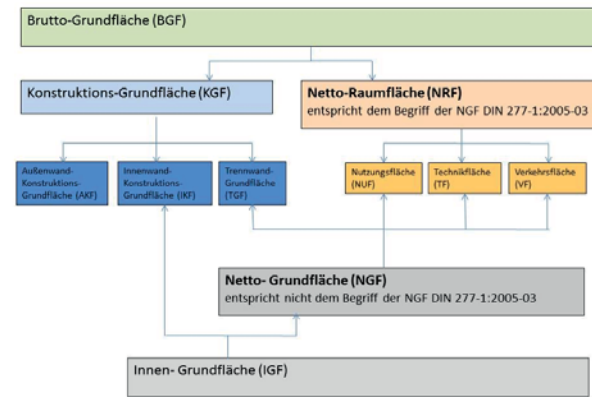
Für die Ermittlung der Netto-Raumfläche nach DIN 277-1:2016-01 -Summe aus Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF) - im Einzelnen sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschnädelungen 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

Ökonomie

Flächen- und Raumermittlungen (m2-NRF)

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:

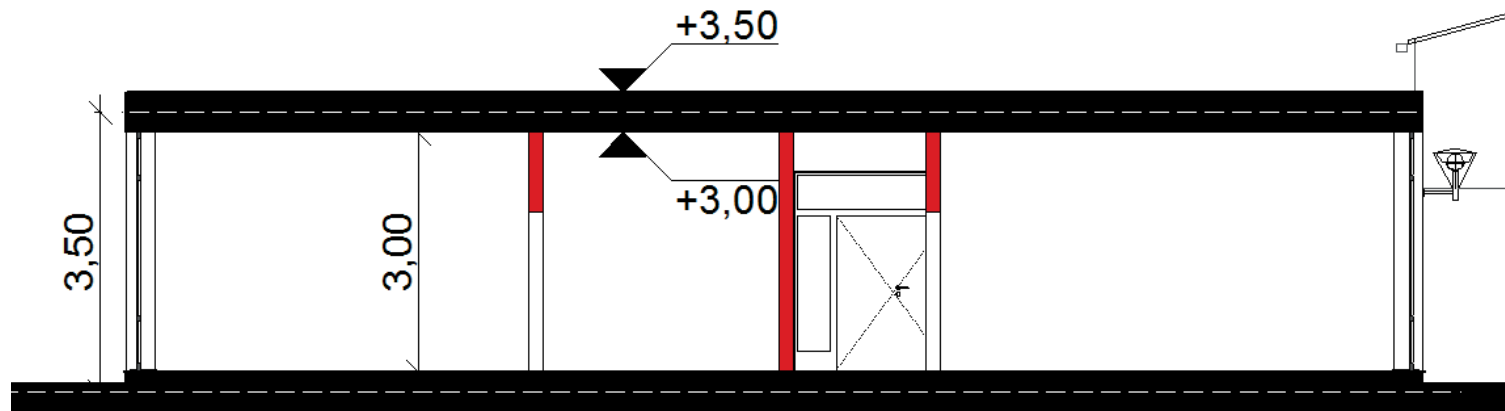
SVB 641.02 - Schnitt Blatt 15 / Grundriss EG Übersichtsblatt Blatt 2/ Grundriss EG Blatt 9 / Grundriss KG Blatt 49, sowie Korrekturen durch Teilaufmaß vom 24.08.2016

| 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 | | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
|--|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------|------|
| Zeile | BGF (m²) | Bezugshöhen (m) | m3 | m3 | 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

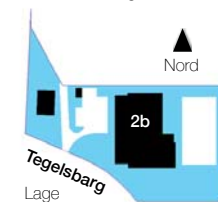
Flächen- und Raumermittlungen (m3-BRI/ m2-BGF)



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz 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
Tegelesberg 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

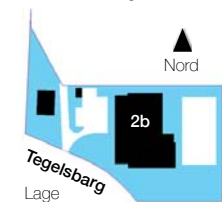
BIG-STÄDTEBAU GmbH i.A. Axel Reinke
 Hamburg, den 14. August 2017



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

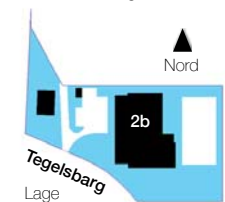
Kostenrahmen nach DIN 276 Stufe 1 nach BKI Vergleichswerten als Einzel-Wert-Verfahren



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektleiter:
Mateusz Lenzinski
Mitarbeiter:
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

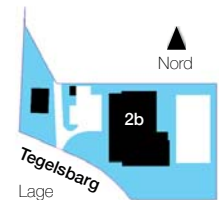


Bauzeichnungen

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

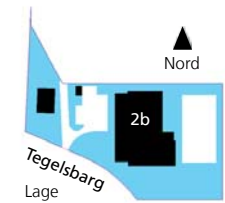
Bauzeichnungen



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

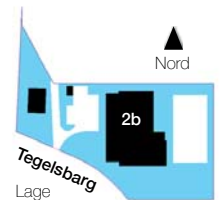
Bauzeichnungen



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

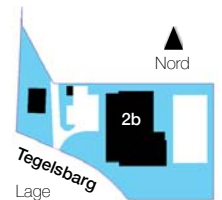
Bauzeichnungen



BIG Städtebau GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

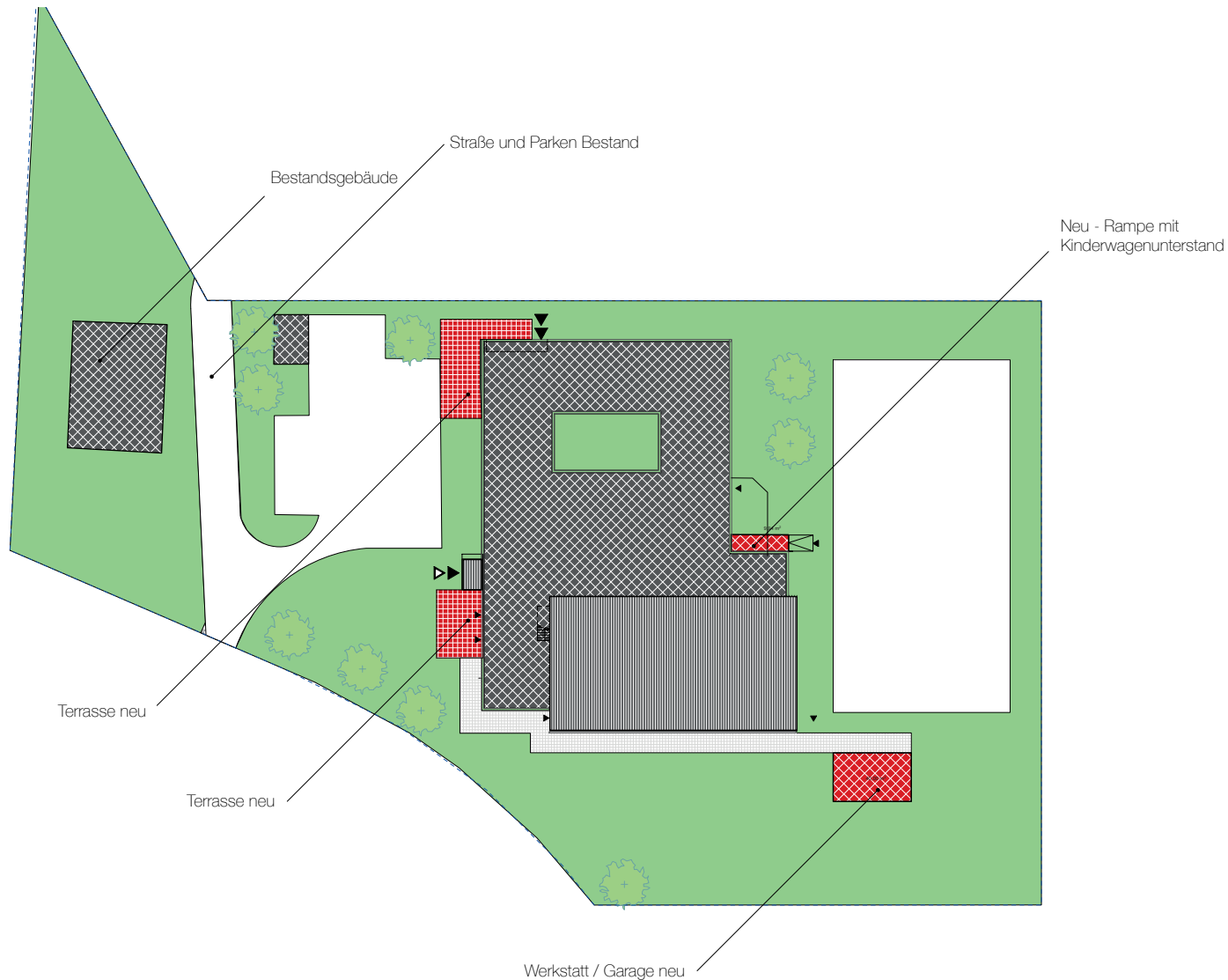
Projektleiter:
Mateusz Lendzinski
Mitarbeit:
Axel Reinke

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.

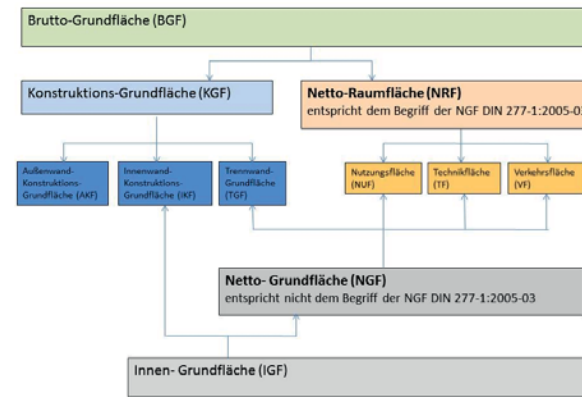
| Anzahl | Raum Nr. | Bezeichnung der Räume | m ² | Nutzungsfläche NUF (1-7) (m ²) | Technikfläche. TF (8) (m ²) | Verkehrsfll. VF (9) (m ²) |
|--------|----------|-----------------------|----------------|--|---|---|
|--------|----------|-----------------------|----------------|--|---|---|

Bestandsgebäude (ohne Teilunterkellerung)

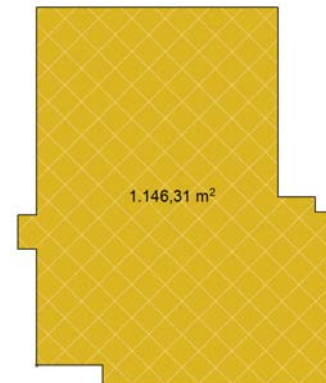
| Erdgeschoss | | | | | | |
|------------------|-----|--------------------------|----------|--------|------|--------|
| 1 | B02 | Flur | 62,31 | | | 62,31 |
| 1 | B03 | Handwerk & Bastelraum | 34,30 | 34,30 | | |
| 1 | B04 | Flur | 8,37 | | | 8,37 |
| 1 | B05 | Medien & Beratung | 18,98 | 18,98 | | |
| 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



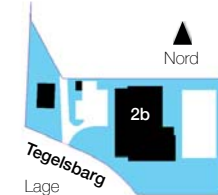
m2 BGF - Bruttogrundrissfläche CAD ermittelt (ohne Teilunterkellerung)



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

Flächenermittlungen (m2- NRF/ NUF/ BGF)

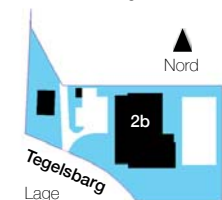
Ökonomie



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 | | |
| 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