Entwicklungskonzept Grundstück Haag 5 im Sanierungsgebiet "Zentrum"

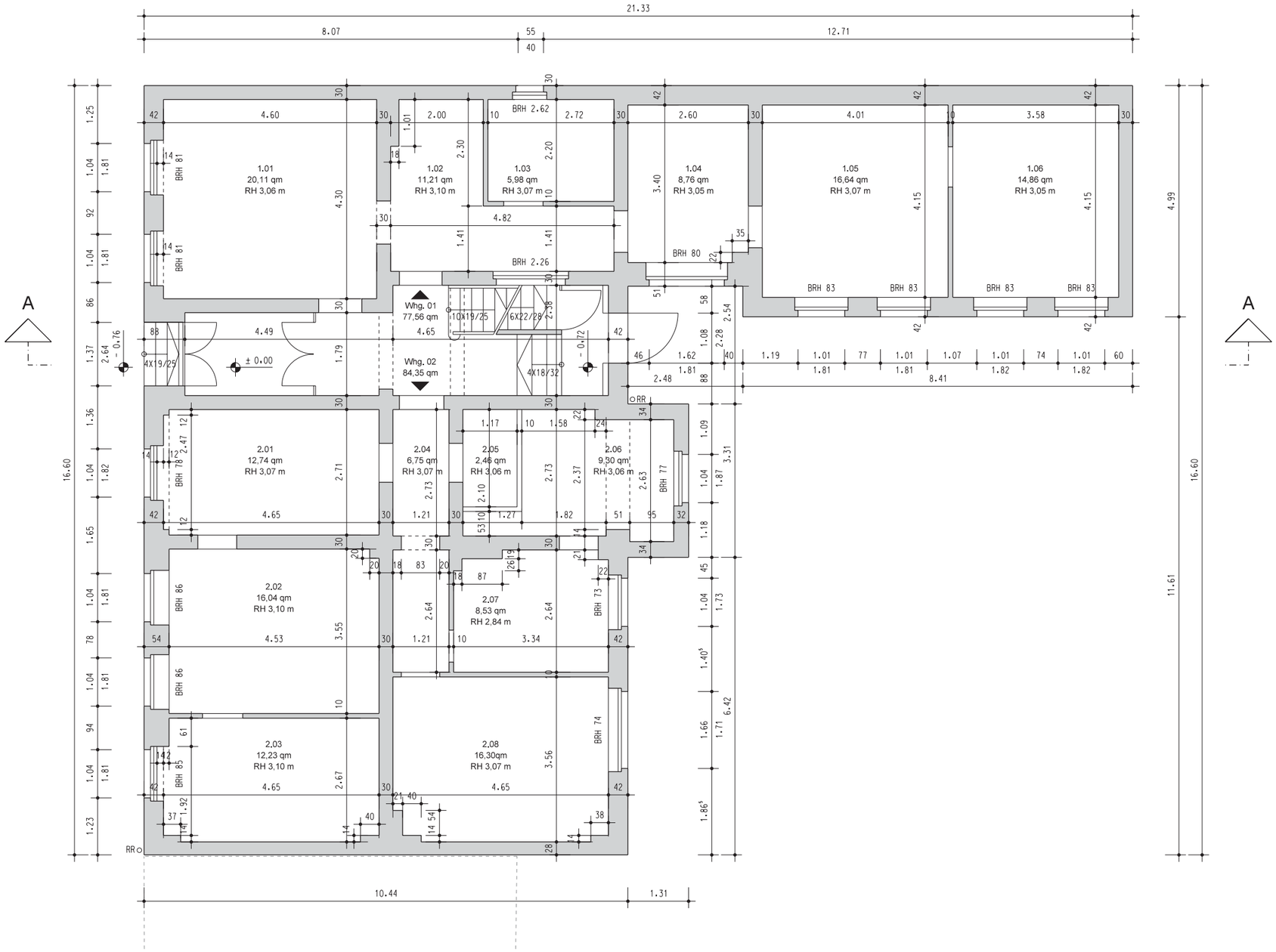
Peter Mann

Stadtplanungsamt Tel. 03371 672253

2007

Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

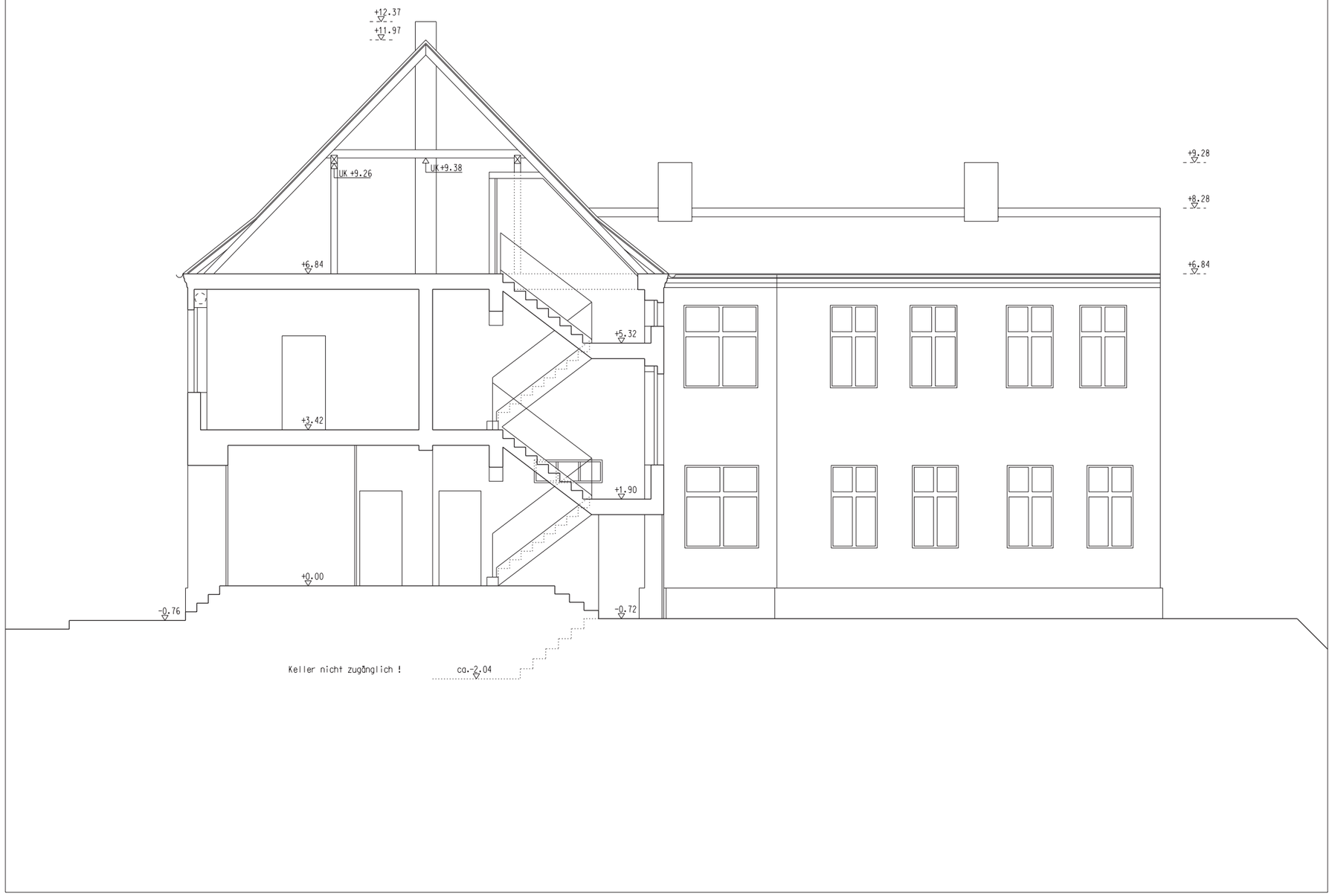
Plannummer	200.01
Planinhalt	Lageplan
Maßstab	1: 200
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	



2007

Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

Plannummer	100.01
Planinhalt	Grundriss Erdgeschoss
Maßstab	1: 100
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	



2007

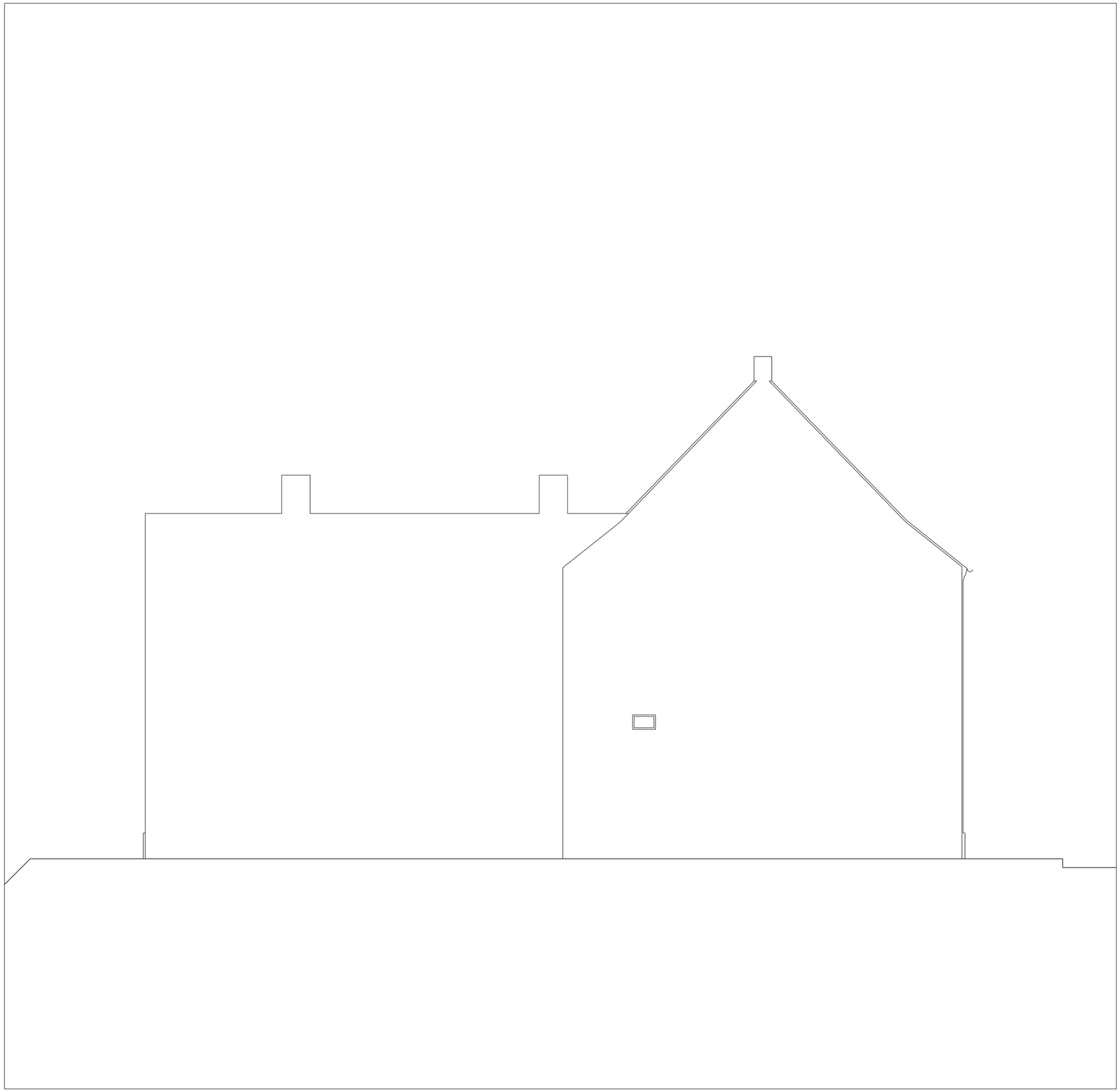
Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

Plannummer	100.08
Planinhalt	Ansicht Süd mit Schnitt A-A
Maßstab	1: 100
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	

2007

Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

Plannummer	100.07
Planinhalt	Ansicht Ost
Maßstab	1: 100
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	



2007

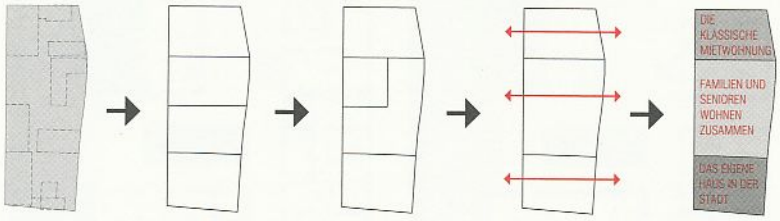
Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

Plannummer	100.06
Planinhalt	Ansicht Nord
Maßstab	1: 100
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	

2007

Bestandsaufnahme
Haag 5
14943 Luckenwalde

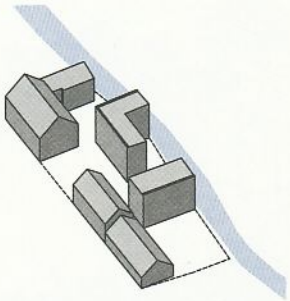
Plannummer	100.05
Planinhalt	Ansicht West
Maßstab	1: 100
Planungsphase	Bestandsaufnahme
Datum	16.08.2006
Plangröße	DIN A3
Bauherr	Stadtverwaltung Luckenwalde/Stadtsanierung Markt 10 14959 Luckenwalde Telefon: 03371 / 672 317 Telefax: 03371 / 672 282 E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de
Freigabe durch den Bauherrn	
Architekt MK	Müller Keller G. v. Architekten mbH Leibnizstr. 60 10629 Berlin Telefon: 030 / 884 38 50 Telefax: 030 / 882 46 42 E-Mail: mail@mk-architekten.com
Freigabe durch den Architekten	



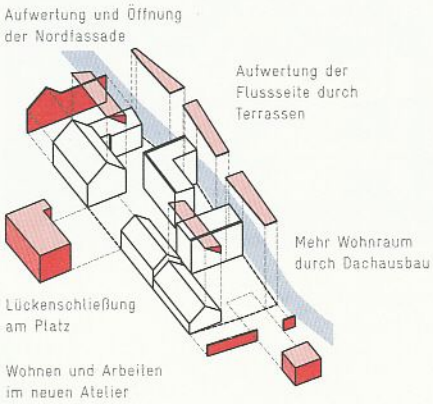
Haag 2–5 | Historische Parzellierung | Veränderung durch Nutzung | Parzellen mit »zwei Gesichtern« | Funktionale Mischung

Ideenwettbewerb kostengünstiges, Klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand des BVBS 2009

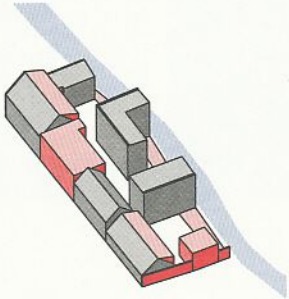
Die Brandwand im Norden als Eingang zum Café



Heterogene Struktur



Stufenweise Entwicklung



Schaffung einer gemeinsamen Identität

Ideenwettbewerb kostengünstiges, Klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand des BVBS 2009

ANKAUF

Lehmann & Lieschke Zossen **Marcel Lehmann, Thomas Lieschke**

Eine stufenweise und kleinteilige Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellen – das ist die Antwort der Verfasser auf den heterogenen Bestand. Sie schlagen vor, zunächst die Baulücken an der Bundesstraße zu schließen, um für das Ensemble eine übergreifende Identität mit geschützten Höfen zur Nuthe zu schaffen und den vorgelagerten trichterförmigen Platz stärker zu definieren. Die zwei Gesichter der historischen Parzellen – zum Fluss und zur Straße – werden dadurch gestärkt. Die Brandwand im Norden wird verkleidet, hier ist ein Café als neuer Eingang zum Park geplant. Der Um- und Ausbau des Bestands orientiert sich an drei Themen: »Das eigene Haus in der Stadt« (Haag 2), »Generationenwohnen« (Haag 3 + 4) mit einer Mischung aus behinderten- und seniorengerechten Wohnungen und Lofts, und »Wohnen am Nuthepark« mit Geschosswohnungen zur Miete. »Das Hauptaugenmerk«, so die Architekten, »sollte auf der Stärkung und Hervorhebung der Eigenschaften der einzelnen Grundstücke liegen.«
Energiekonzept Solarkollektoren auf den Dachflächen unterstützen die Heizungsanlage mit Brennwerttechnik

FLÄCHEN

BGF insgesamt: 2119 m²
davon BGF Neubau 506 m²
Gewerbefläche: 313 m²
Wohnfläche: 1933 m²

BAUKOSTEN

(KG 300–500 netto) 926 Euro/m²

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Plus

ENERGIEEFFIZIENZ

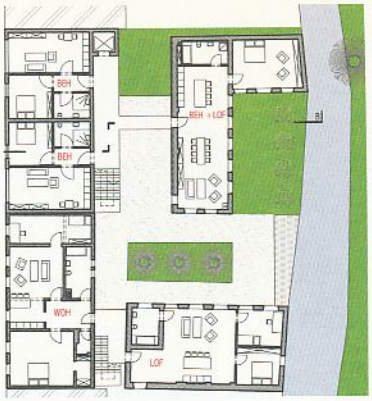
Primärenergiebedarf 95 KWh/m²*a
Heizwärmebedarf 56 KWh/m²*a

Aus der Beurteilung des Preisgerichts

»Durch die relativ geringen Eingriffe in die Bausubstanz, eine behutsame Ergänzung durch Neubauten und eine Verknüpfung mit dem Grünzug der Nuthe wird mit einfachen Mittel der Standort städtebaulich aufgewertet. Die Umsetzung scheint mit relativ geringen Investitionskosten möglich. Eine Arbeit, die mit dem positiv besetzten Begriff der *Bescheidenheit* einen gut zu realisierenden Ansatz für die Revitalisierung von innerstädtischen Entwicklungsgebieten in strukturschwachen Kleinstädten bietet.«

Ideenwettbewerb kostengünstiges, Klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand des BVBS 2009

Generationenwohnen Haag 3 + 4:
Grundrisse Erdgeschoss



Grundrisse 1. Obergeschoss

Querschnitt durch Neu- und Altbau

Peter Mann Leiter des Stadtplanungsamtes, Luckenwalde

Grundsätzlich hat der Wettbewerb die Entwicklungsperspektiven des Areals Haag 1–5 sehr gut aufgezeigt. Er hat aber auch deutlich gemacht, dass man im innerstädtischen Bestand eher mit herkömmlichen Lösungsansätzen arbeitet, um bekannte Probleme zu lösen. Wirklich revolutionär Neues wurde nicht hervorgebracht. Man versucht im Einzelfall, das Beste herauszuholen. Dies kann an der sehr komplexen Aufgabenstellung gelegen haben oder an der fehlenden Vorstellungskraft, an wirtschaftlich schwächer einzuschätzenden Standorten Innovatives zu versuchen.
Die Wettbewerbsarbeiten enthalten in der Summe dennoch gute Lösungsansätze, auch für andere Standorte in der Stadt. Der Wettbewerb war wichtig für uns, da er den Kritikern, welche eher für einen Abriss des Bestandes mit anschließender Neubebauung sind, Lösungen für eine Bestandsentwicklung aufgezeigt hat. Die Arbeiten sollen nach der Prämierung in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung öffentlich vorgestellt werden.
Der gesamte Bereich wird für die Eigentumsbildung im Bestand entwickelt werden, hierfür sind für die Grundstücke Verwertungsexposés auf Basis der Wettbewerbsarbeiten und der Finanzierungsangebote der in Brandenburg gültigen Wohnungsbau- und Städtebauförderung zu erstellen.

Raumbedarf und Arbeitsschwerpunkte für den Kinder- und Jugendnotdienst im Landkreis Teltow – Fläming (gekürzte Fassung, Al61)

Raumbedarf Betreuten:
Zwei Wohngruppen mit jeweils 6 Betreuten

- Mindestens für jede Wohngruppe 4 Betreutenräume über 20 qm
- 1 BetreuerInnenbüro 20qm, mit angeschlossenem Badezimmerbereich
- 1 Hauswirtschaftraum
- 1 Küche mindestens 25qm
- 1 Wohnzimmer/Aufenthaltsraum mit 25 qm
- 2 Bäder mit entsprechenden sanitären Gegebenheiten

Therapie und Beratungsräume:

- 3 Therapieräume, 20qm
- 1 Besprechungsraum 30qm
- 1 Büro für Koordination
- Toilettenbereich

Außenanlage:
Außenstellplätze für mindestens zwei Kleintransporter
Freifläche zur Errichtung eines Spielplatzes für die Kinder

Lage des Objekts:
Das Objekt sollte fußläufig innerhalb von 10 Gehminuten vom Jugendamt entfernt liegen. Zudem wäre eine Nähe zum Bahnhof Luckenwalde wünschenswert.

Schwerpunkte der Arbeit

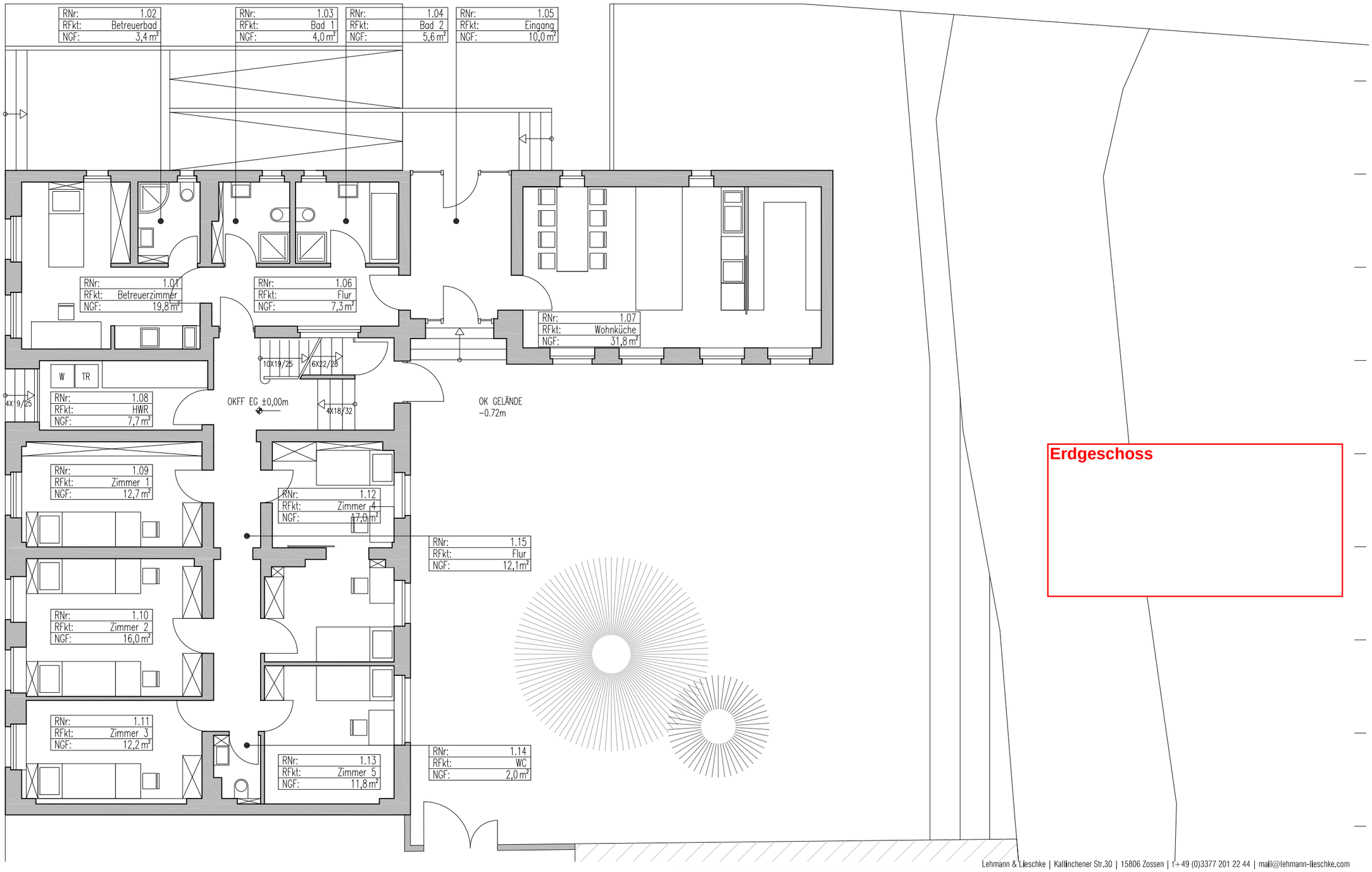
1. Notruftelefon

2. Zentrale Inobhutnahmestelle des Landkreises (insgesamt 4 Plätze)

3. Stationäres Clearing (insgesamt 8 Plätze)

4. Ambulantes Clearing

Unser Konzept sieht einen zentralen Standort in Luckenwalde vor. Die Räumlichkeiten sollen sich so aufteilen, dass zwei Wohngruppen a 6 Kinder und Jugendliche betreut werden können. Die Inobhutnahmestelle und das stationäre Clearing sollen gemeinsam untergebracht sein.
Insgesamt werden für die Betreuung und den Gesamtprozess hier ca. 8-10 Mitarbeiter der unterschiedlichen Professionen geplant.
Vorgesehen ist ein Mietobjekt direkt in Luckenwalde.
Das ambulante Clearing soll über die Aufsuchende Familientherapie angeboten werden.

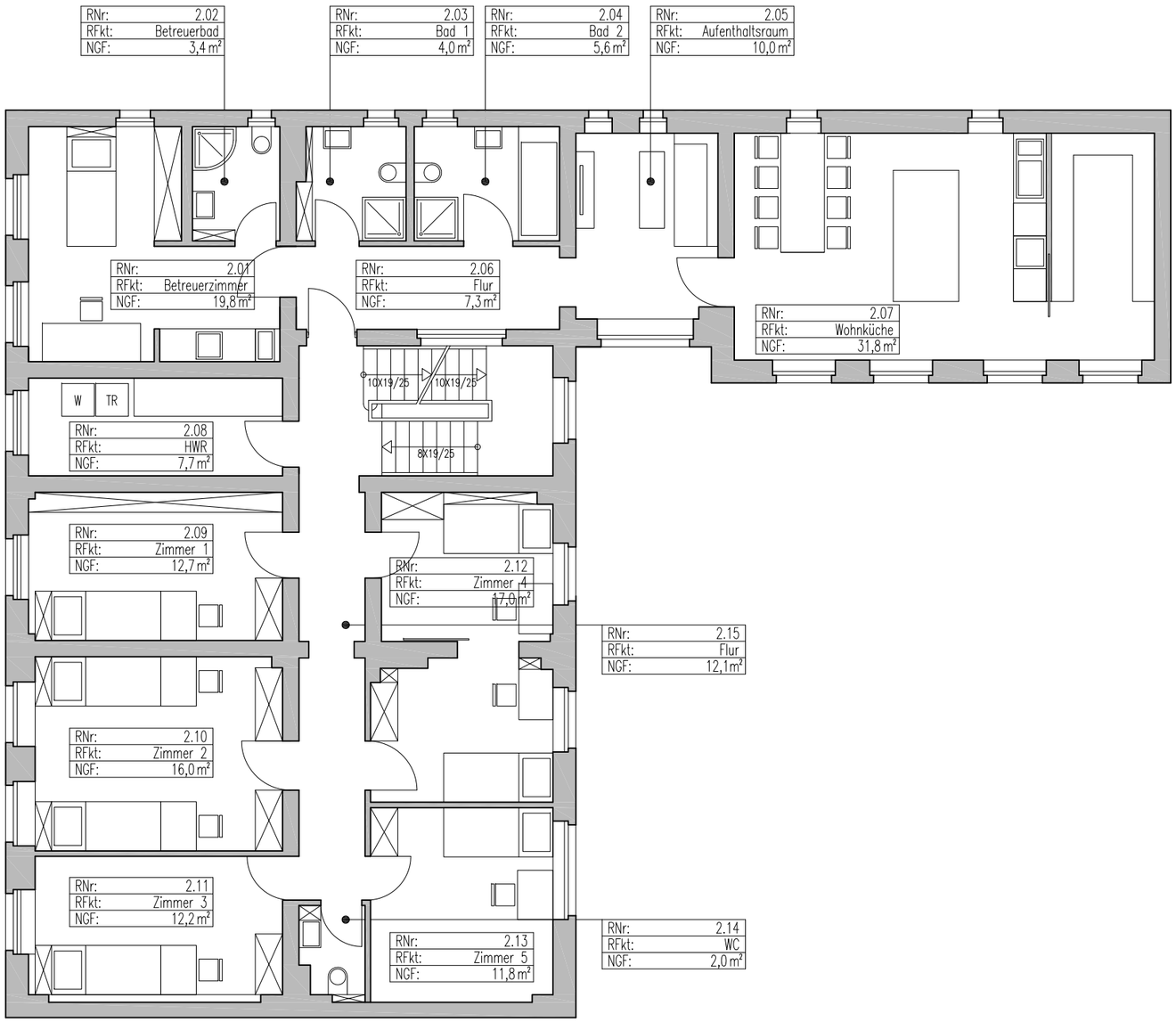


Lehmann & Lieschke | Kallinchener Str.30 | 15806 Zossen | t+49 (0)3377 201 22 44 | mail@lehmann-lieschke.com

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

OBJEKT
HAAG 5 LUCKENWALDE

MASSNAHME	BEARBEITUNGSPHASE
SANIERUNG HAAG 5	MACHBARKEITSSTUDIE
BAUHERR	**DATUM**
STADT LUCKENWALDE	11.01.2013
ZEICHNUNGSTITEL	**FORMAT / MASZSTAB**
GRUNDRISS EG HAAG 5	A3 1:100
ZEICHNUNGSNUMMER	**PHASE / INDEX**
HA5-G-001	M 00



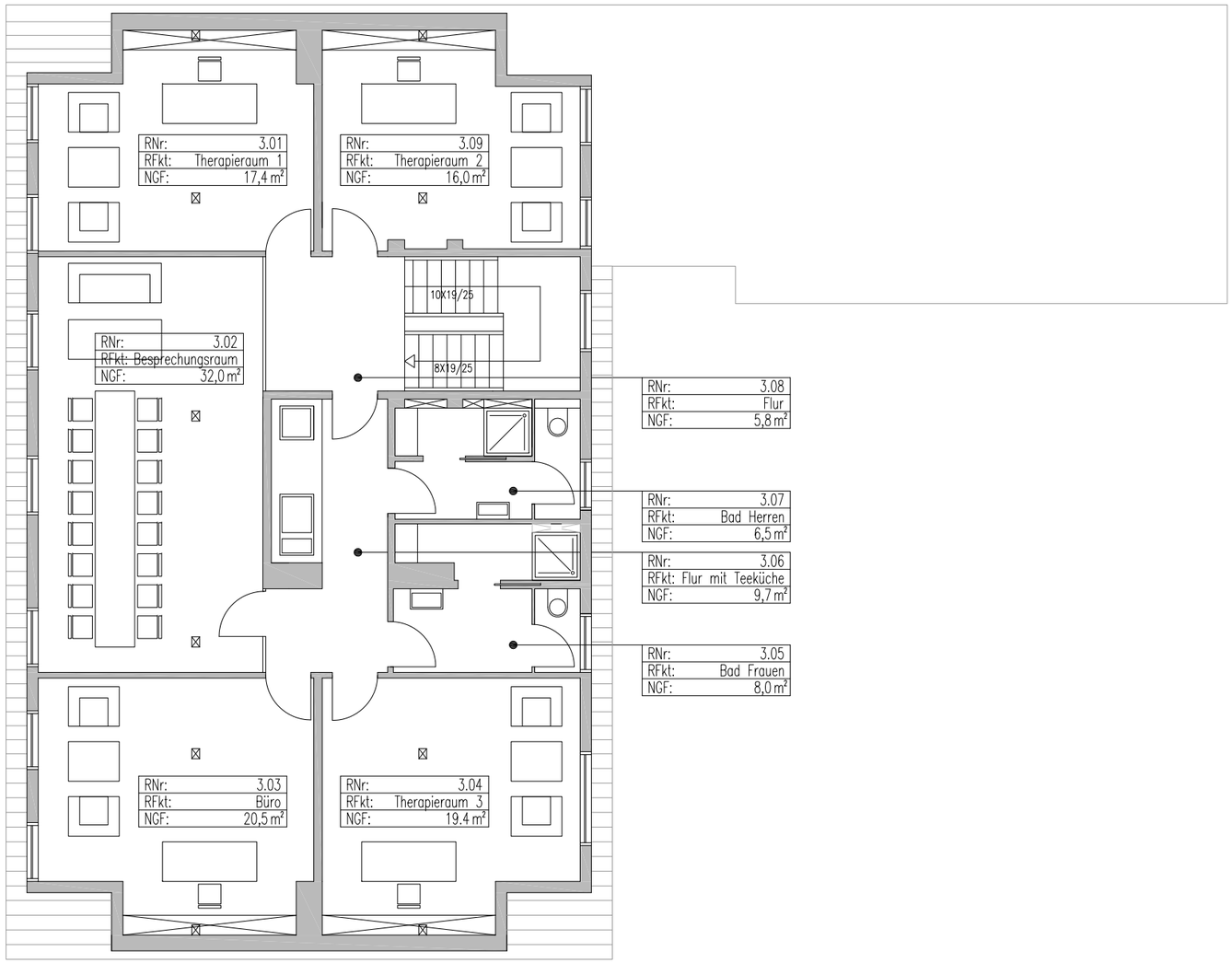
Obergeschoss

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

Lehmann & Lieschke | Kallinchener Str.30 | 15806 Zossen | t+49 (0)3377 201 22 44 | mail@lehmann-lieschke.com

OBJEKT
HAAG 5 LUCKENWALDE

MASSNAHME	BEARBEITUNGSPHASE
SANIERUNG HAAG 5	MACHBARKEITSSTUDIE
BAUHERR	**DATUM**
STADT LUCKENWALDE	11.01.2013
ZEICHNUNGSTITEL	**FORMAT / MASZSTAB**
GRUNDRISS OG HAAG 5	A3 1:100
ZEICHNUNGSNUMMER	**PHASE / INDEX**
HA5-G-002	M 00



Dachgeschoss

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

Lehmann & Lieschke | Kallinchener Str.30 | 15806 Zossen | t+49 (0)3377 201 22 44 | mail@lehmann-lieschke.com

OBJEKT
HAAG 5 LUCKENWALDE

MASSNAHME	BEARBEITUNGSPHASE
SANIERUNG	MACHBARKEITSSTUDIE
BAUHERR	DATUM
STADT LUCKENWALDE	11.01.2013

ZEICHNUNGSTITEL	FORMAT	MASZSTAB
GRUNDRISS DG HAAG 5	A3	1:100

ZEICHNUNGSNUMMER	PHASE	INDEX
HA5-G-003	M	00

Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 2004

Projekt: HA5 - Luckenwalde
Datum: 23.02.2013

Etage	Raum- Nr.:	Raum-Fkt.:	Wohnfläche Nutzfaktor 100%	Wohnfläche Flure	Wohnfläche Σ
EG	1.01	Betreuerzimmer	19,70 m²		
	1.02	Betreuerbad	3,40 m²		
	1.03	Bad 1	4,00 m²		
	1.04	Bad 2	5,60 m²		
	1.05	Eingang		10,00 m²	
	1.06	Flur		7,30 m²	
	1.07	Wohnküche	31,80 m²		
	1.08	HWR	7,70 m²		
	1.09	Zimmer 1	12,70 m²		
	1.10	Zimmer 2	16,00 m²		
	1.11	Zimmer 3	12,20 m²		
	1.12	Zimmer 4	17,00 m²		
	1.13	Zimmer 5	11,80 m²		
	1.14	WC	2,00 m²		
	1.15	Flur		8,90 m²	
	1.16	Treppenhausflur		7,20 m²	
EG Summe			**143,90 m²**	**33,40 m²**	**177,30 m²**
OG	2.01	Betreuerzimmer	19,70 m²		
	2.02	Betreuerbad	3,40 m²		
	2.03	Bad 1	4,00 m²		
	2.04	Bad 2	5,60 m²		
	2.05	Aufenthaltsraum	10,00 m²		
	2.06	Flur		7,30 m²	
	2.07	Wohnküche	31,80 m²		
	2.08	HWR	7,70 m²		
	2.09	Zimmer 1	12,70 m²		
	2.10	Zimmer 2	16,00 m²		
	2.11	Zimmer 3	12,20 m²		
	2.12	Zimmer 4	17,00 m²		
	2.13	Zimmer 5	11,80 m²		
	2.14	WC	2,00 m²		
	2.15	Flur		8,90 m²	
	2.16	Treppenhausflur		3,20 m²	
OG Summe			**153,90 m²**	**19,40 m²**	**173,30 m²**
DG	3.01	Therapieraum 1	17,40 m²		
	3.02	Besprechungsraum	32,00 m²		
	3.03	Büro	20,50 m²		
	3.04	Therapieraum 3	19,40 m²		
	3.05	Bad Frauen	8,00 m²		
	3.06	Flur mit Teeküche		9,70 m²	
	3.07	Bad Herren	6,50 m²		
	3.08	Flur		5,80 m²	
	3.09	Therapieraum 2	16,00 m²		
DG Summe			**119,80 m²**	**15,50 m²**	**135,30 m²**
gesamte Summe der Wohnflächen					**485,90 m²**

Kostenschätzung

- Das Objekt Haag 5 hat eine BGF von ca. 841 m². Darin inbegriffen sind 227 m² BGF des Kellergeschosses.

- Für den ersten groben Richtwert/ Kostenrahmen setzen wir für die Obergeschosse einen Richtwert von 1.100 € an.

- Das Untergeschoss/ nicht nutzbar bzw. nur bedingt nutzbar (Kriechkeller) veranschlagen wir mit 750 € (bspw. Trockenlegung/ Mauerwerkssperre/ Vertikalabdichtung/ Betonboden etc.)

- Somit erhalten wir für das Objekt folgende Kosten:

  1. KG 300/ 400 brutto

     - 614 m² x 1.100 € = 675.000 €
     - 227 m² x 750 € = 170.250 €

  2. KG 500 brutto

     - ca. 45.000 € (Schätzung)

  3. Summe Baukosten KG 300/ 400/ 500

     - ca. 890.250,00 €

Zuzüglich der Honorare von ca. 22% auf die Netto-Bausumme ergibt sich die nachfolgende Projektgesamtsumme:

ca. 1.086.104,00 € brutto (KG 300/ 400/ 500/ 700)

Verfahrensverlauf

– 03.09.2012 Kontaktaufnahme durch GFB - Gemeinnützige Gesellschaft zur Förderung Brandenburger Kinder und Jugendlicher mbH

– 05.09.2012 Übergabe vorläufiges Raumprogramm

– 25.09.2012 Planungsgespräch mit Wettbewerbspreisträger, Büro Lehmann+Lischke aus Zossen

– 08.11.2012 Vertrag zur Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung des Raumprogramms

– 11.01.2013 Abfrage zur Willensbekundung zur Umsetzung des Projektes an GFB

– 16.01,2013 Abstimmung des Vorentwurfes mit der Unteren Bauaufsicht und der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Machbarkeit in Aussicht gestellt-

– 17.01.2013 Abstimmung mit Jugendamt des Landkreises und Amt für Liegenschaften des Landkreises Teltow-Fläming
- Raumprogramm „übererfüllt“-

– 04.02. 2013 Klärung der notwendigen Barrierefreiheit
- keine öffentliche Einrichtung, deshalb ist eingeschränkte Barrierefreiheit ausreichend-

– 15.02.2013 Willenserklärung des Landkreises zur weiteren Umsetzung „Letter of Intent“

– 26.02.2013 Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadtverordnetenversammlung

Zielstellung

* Erarbeitung des Bauantrages ab 10 KW

* Finanzierungskonzeption aus SSE und STUB Aufwertung oder ASZ

→→ realistische und realisierbare Lösungen
zur Umsetzung des Raumprogrammes

* abschließendes Votum durch Stadt und Kreis im 2.Quartal 2013