

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2



DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Objektdokumentation

- 1.1 Übersichtsplan Projektstandort
- 1.2 Fotodokumentation
- 1.3 Variantenuntersuchung
- 1.4 Erläuterungsbericht Architektur

2.0 Flächenberechnung

- 2.1 Raumliste nach DIN 277
- 2.2 BGF / BRI - Berechnung

3.0 Planunterlagen

- 3.1 Lageplan M 1:250
- 3.2 Grundrisse M 1:100
- 4.3 Schnitte M 1:100
- 4.4 Ansichten M 1:100

4.0 Rahmenterminplan

5.0 Kostenschätzung nach DIN 276

AWO Psychiatriezentrum Halle

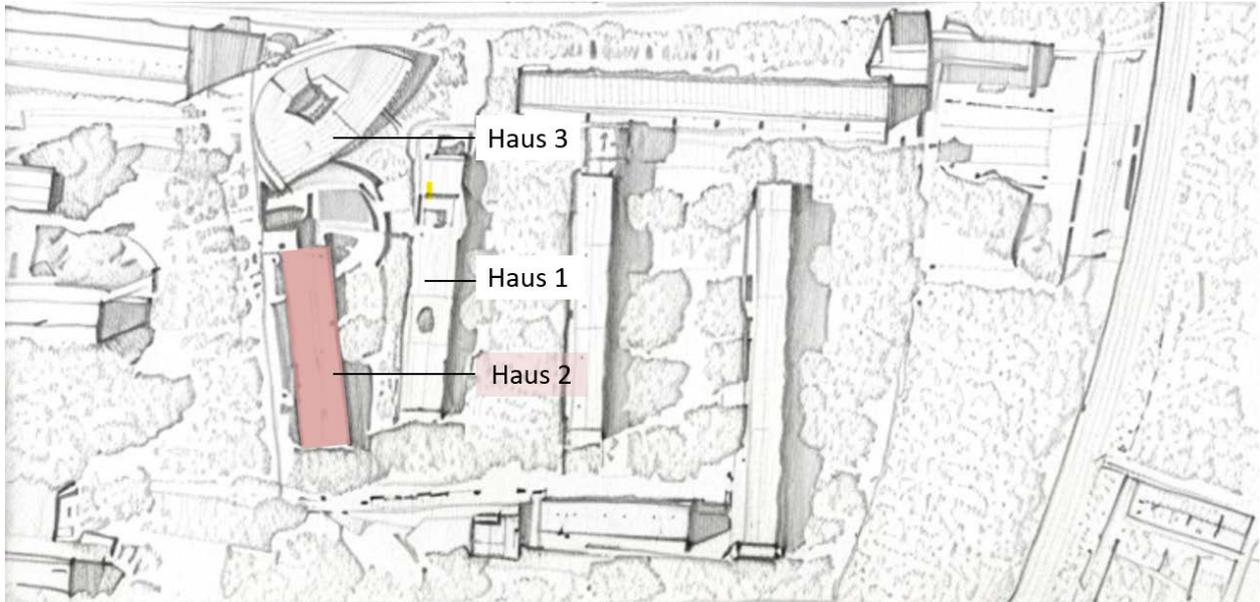
Umbau und Sanierung Haus 2

BJP

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

1.0 Objektdokumentation

1.1 Übersichtsplan Projektstandort



Lageplan

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

BJP

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP2

1.2 Fotodokumentation



Obergeschoss:
Depressionsfachstation

Erdgeschoss:
geschützte Station

Straßenansicht Haus 2



Innhofansicht Haus 2

AWO Psychiatriezentrum Halle

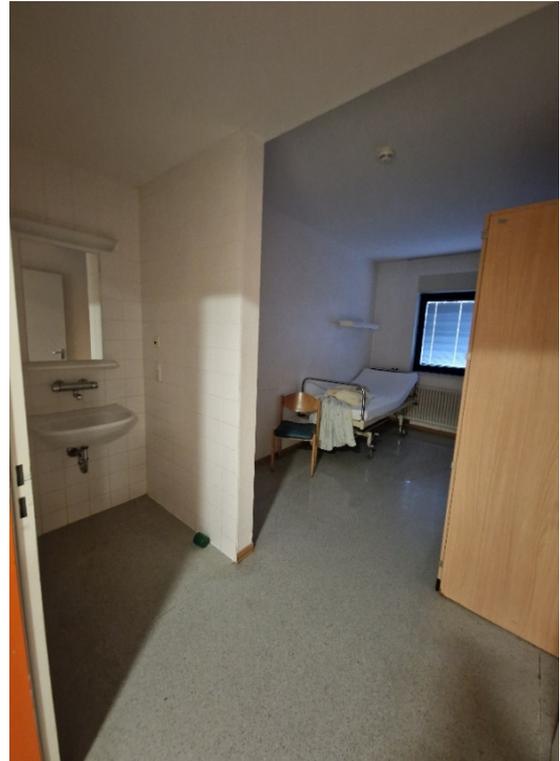
Umbau und Sanierung Haus 2

BJP

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP2



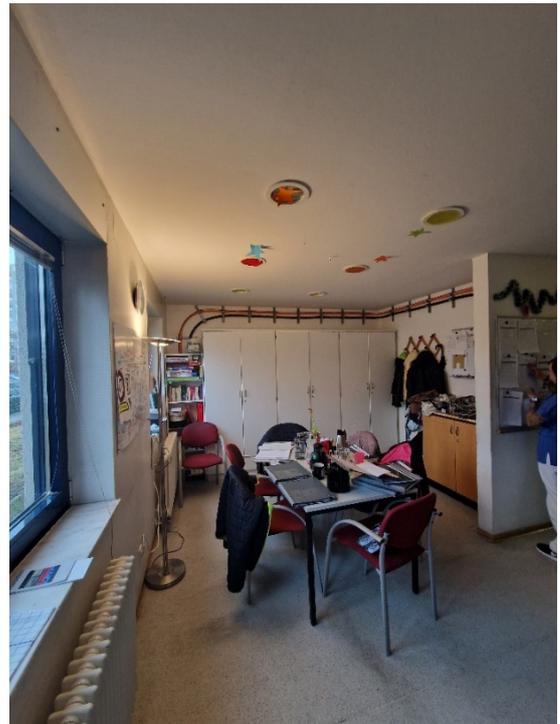
Flurbereich Erdgeschoss



Isolationsbereich Erdgeschoss



Stationsbad Erdgeschoss



Personalaufenthalt Erdgeschoss

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

BJP

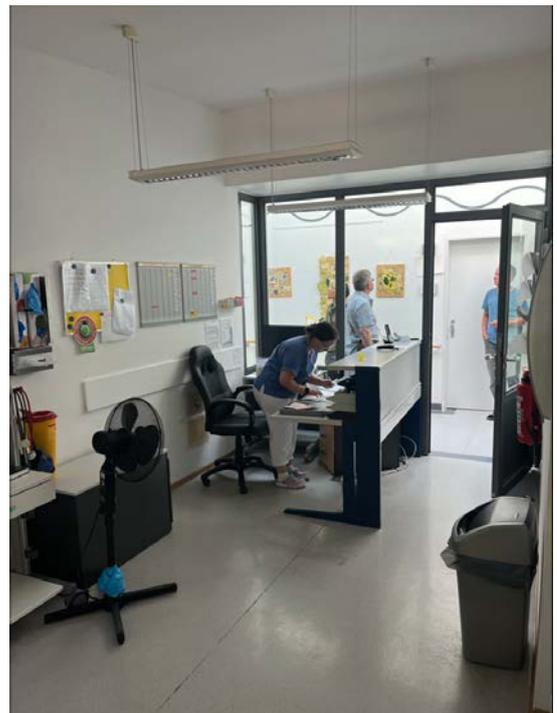
DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP2



Flurbereich Obergeschoss



Oberlichtöffnung Flur Obergeschoss



Stationszimmer Obergeschoss

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

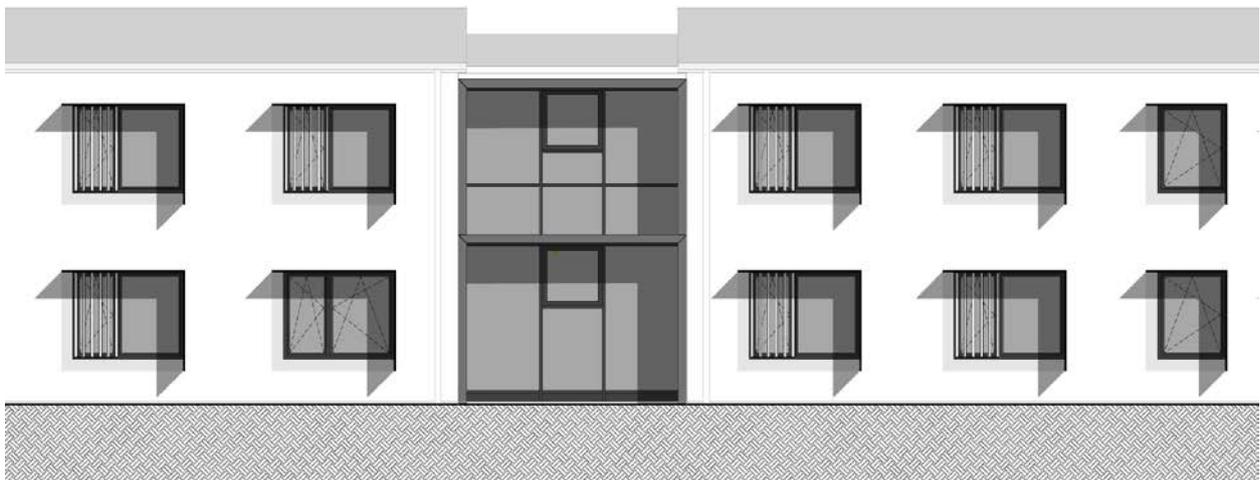
1.3 Variantenuntersuchung



Detailansicht West Bestand



Variante Fenster mit Drahtgitterfüllung und vorgelagerter Fassade mit Vorhängen



Variante Fenster mit Gitterstäben, verdecktem Sonnenschutz und L-Einfassung

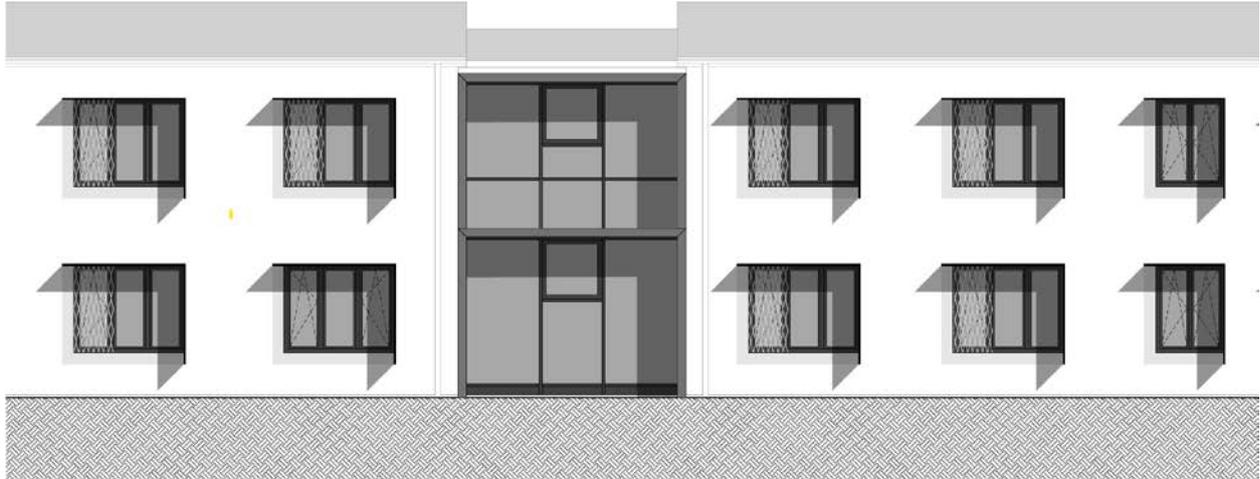
AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

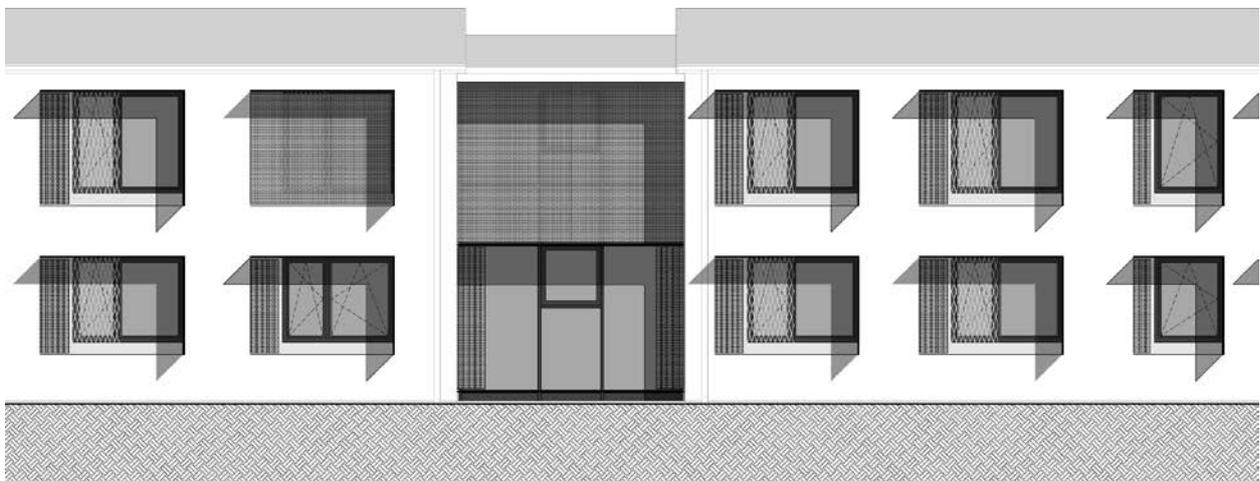
BJP

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

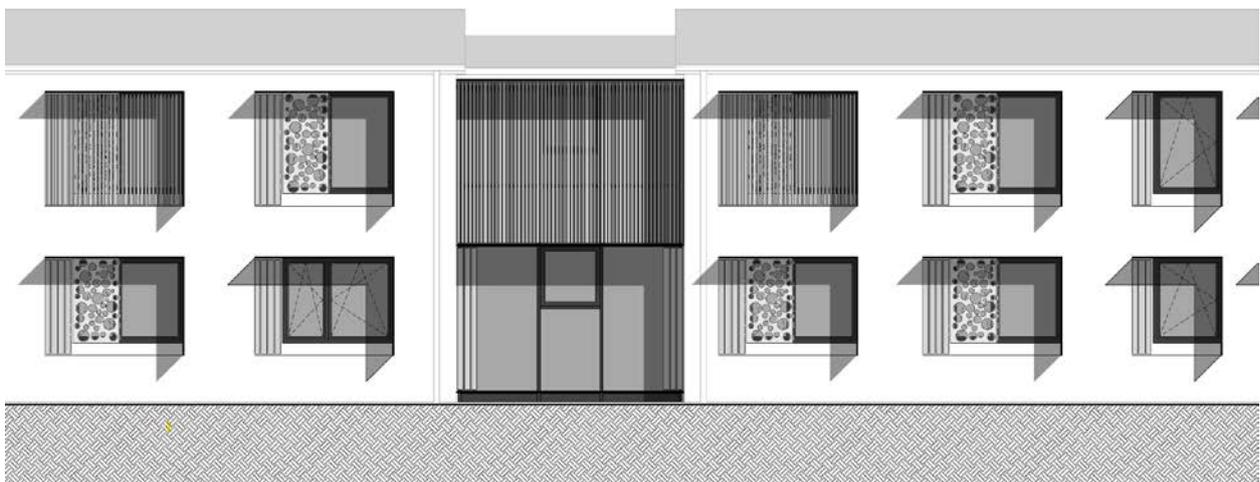
Fassadenvarianten in der Detailansicht West



Variante Fenster mit Drahtgitterfüllung, verdecktem Sonnenschutz und L-Einfassung



Variante Fenster mit Drahtgitterfüllung, L-Einfassung und Vorhängen



Variante Fenster mit Ornamentblech, L-Einfassung und Klappschiebläden

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

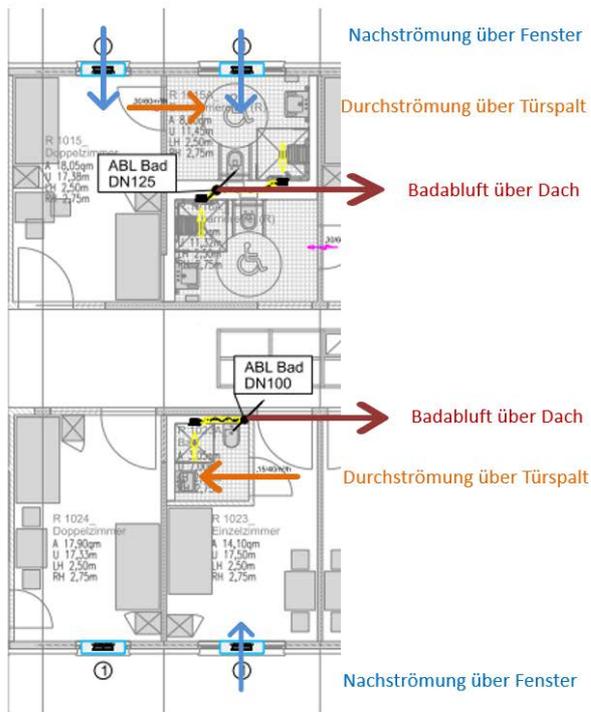


DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP2

Lüftungsvarianten (dezentral / zentral) -> Auszug aus der Voruntersuchung Innotech - BJP

V 1 Dezentrale Lüftung

Ausführung im Doppelzimmer



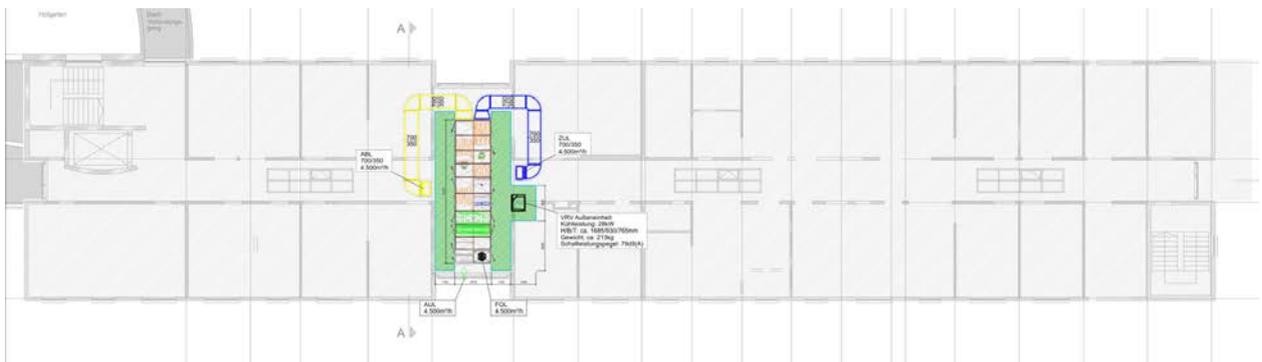
Laibungslüfter oben: Aeromat flex



Brüstungslüfter: Aeromat VT WRG

Ausführung im Einzelzimmer

V 2 Zentrale Lüftung mit Aufstellung auf dem Dach



AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2



DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP2

V 2 Zentrale Lüftung mit Aufstellung im Bereich der Freianlagen



Kostenvergleich

Dezentrale Lüftung

Die Anforderungen an den Außenluftvolumenstrom mit einer Auslegung nach DIN 1946 Teil 6 Wohnlüftung mit 30m³/h pro Patient sind nur kombiniert mit DIN 18017-3 - Intensivlüftung über Fenster erfüllt.

Variante erfüllt die Anforderungen nicht!

*Kostenaufstellung für Vergleich nur nachrichtlich:

Lüftungsinstallation (KG 400)	
Fassadenlüfter, Kanäle, BSKs	160.600 €
Elektroinstallation (KG 400)	
Elektro Anschlüsse Leitungen	10.400 €
Bauliche Leistungen (KG 300)	
Rohbauabbruch und Neubau	47.100 €
Gesamtkosten (Brutto)	218.100 € *

Zentrale Lüftung

Die Anforderungen an den Außenluftvolumenstrom mit einer Auslegung nach DIN 1946 Teil 4 Gesundheitsbauten mit 75m³/h pro Patient sind umsetzbar.

Beide Varianten erfüllen die Anforderungen !

	<u>Var.2a</u>	<u>Var.2b</u>
Lüftungsinstallation (KG 400)		
Lüftungsgerät, Kanäle, BSK	221.000 €	259.700 €
Elektroinstallation (KG 400)		
Elektro Anschlüsse Leitungen	4.900 €	4.900 €
Bauliche Leistungen (KG 300)		
Fundamente und Sichtschutz	229.900 €	152.800 €
Gesamtkosten (Brutto)	455.800 €	417.400 €

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2**1.4 Erläuterungsbericht Architektur****1.4.1 Planungsaufgabe**

Das AWO Psychiatriezentrum ist ein in Halle befindliches Fachkrankenhaus, gegliedert in 5 Stationen mit 100 Betten, eine Tagesklinik mit 40 Therapieplätzen, eine Psychiatrische Institutsambulanz (PIA) sowie einen Verwaltungs- und Therapiebereich.

Auf dem Klinikgelände in der Zscherbener Straße 11 in 06124 Halle wurden insgesamt drei Hauptgebäude errichtet, welche über einen eingeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden sind.

Das Haus 2 beherbergt in seinen 2 Geschossen die Stationen 1 und 2.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geschlossene psychiatrische Akutstation 1 mit einer Bettenkapazität von 20 Betten. Neben der Behandlung von Patient*innen mit akuten psychiatrischen Krankheiten, wie Psychosen, schweren Depressionen oder Manien, ist die Station auch zur Aufnahme von Patient*innen geeignet, welche nach § 12 Abs. 1 des PsychKG LSA oder nach dem Betreuungsrecht untergebracht und behandelt werden müssen oder zur Entgiftung von Drogen eingewiesen werden.

In der oberen Etage befindet sich die Station 2, zur Behandlung affektiver Erkrankungen, d.h. vorwiegend werden Patient*innen mit depressiven Erkrankungen behandelt. Einzelnd und in der Gruppe werden Patient*innen dort im Sinne eines ganzheitlichen Behandlungsansatzes mittels Pharmakotherapien, kommunikativen Bewegungstherapien, Gestaltungstherapien sowie Musiktherapien behandelt.

1.4.2 Planungsgrundlage

Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass die Struktur der Funktionsverteilung auf den beiden Etagen eine Absonderung von infizierten und nicht infizierten Patienten kaum ermöglicht. Von insgesamt 26 Patientenzimmern, davon 14 Doppelzimmern, auf beiden Etagen verfügen nur 6 über eine baulich getrennte Nasszelle mit Dusche, WC und Waschbecken. In 20 Patientenzimmern steht lediglich eine Waschnische mit einem Waschbecken zur Verfügung. Die in den Zimmern untergebrachten Patient*innen nutzen derzeit die jeweils am südlichen Gebäudeende angeordneten Gemeinschaftsbäder. Ein weiteres maßgebendes Defizit hinsichtlich der mit der Bauaufgabe zu schaffenden Pandemieresilienz, ist die unzureichende Möglichkeit der Belüftung auf beiden Stationen.

Wesentlichster Einflussfaktor zur Pandemieresilienz in den beiden Stationen ist die Schaffung von Sanitärzellen, die den Patientenzimmern direkt zugeordnet sind, um dadurch auch eine Abgrenzung und Behandlung infizierter Patient*innen zu ermöglichen, sowie die Verbesserung der Belüftung auf den Stationen und bessere Abgrenzung der erforderlichen Raucherbereiche.

Darüber hinaus sind ein notwendiger „Time-Out-Raum“ und ein zusätzlicher Überwachungsraum für das Kriseninterventionszimmer zu schaffen.

Ergänzend ist festzustellen, dass sich das Gebäude sowie die Ausstattung nach mehr als 20 Jahren Nutzung insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Beschädigte Boden- und Wandbeläge stellen vor allem in den Nassräumen und Gemeinschaftsbereichen aufgrund dadurch geringerer Desinfizierbarkeit ein großes Hygienierisiko dar. Aufgrund von Vandalismus ist das Gebäude im Erdgeschoss stärker in Mitleidenschaft gezogen. Auch zum Teil aufputz verlegte Leitungen entsprechen nicht den technischen Vorschriften und stellen ein weiteres Hygienierisiko dar.

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

1.4.3 Voruntersuchung

Eine Baubestandsuntersuchung wurde visuell in mehreren Begehungen und anhand der verfügbaren Bauunterlagen aus der Erstellungszeit vorgenommen (siehe Hinweise Statik). Aufgrund der bereits ersichtlichen Rissbilder wurde insbesondere auf eine minimale Rohbau-bauliche Veränderung geachtet.

1.4.4 Baugrundstück

Das Grundstück liegt am Kreuzungspunkt der Zscherbener und Schönebecker Straße in Halle / Neustadt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnblöcken. Das Grundstück ist weitestgehend eben und steigt nach Süden leicht auf. Im Bereich der Schönebecker Straße ergibt sich hierdurch ein Geländeversprung zwischen Fußweg und Klinikgelände, welcher mit Betonfertigteilen eingefasst ist.

1.4.5 Vorentwurf/Gestaltung

Der Umbau der beiden Stationen wird im Inneren die grundsätzliche Raumstruktur beibehalten. Durch die funktionell notwendige Umgestaltung der Fenster wird das Fassadenbild an die innere Raumstruktur angepasst und eine homogene Fassadengestaltung mit deutlich abgesetzten Öffnungsbereichen erstellt. Das Südende des Gebäudes erhält eine neue Raumumschließung für die neu geschaffenen und aus dem Gebäudeinneren ausgelagerten Raucherbereiche.

Funktionsverteilung

Im Erdgeschoss befindet sich eine geschlossene psychiatrische Akutstation mit einer Bettenkapazität von 20 Betten. Neben der Behandlung von Patient*innen mit akuten psychiatrischen Krankheiten, wie Psychosen, schweren Depressionen oder Manien, ist die Station auch zur Aufnahme von Patient*innen geeignet, welche nach § 12 Abs. 1 des PsychKG LSA oder nach dem Betreuungsrecht untergebracht und behandelt werden müssen oder zur Entgiftung von Drogen eingewiesen werden.

In der oberen Etage von Haus 2 befindet sich eine Station zur Behandlung affektiver Erkrankungen, d.h. vorwiegend werden Patient*innen mit depressiven Erkrankungen behandelt. Einzel- und in der Gruppe werden Patient*innen dort im Sinne eines ganzheitlichen Behandlungsansatzes mittels Pharmakotherapien, kommunikativen Bewegungstherapien, Gestaltungstherapien sowie Musiktherapien behandelt.

Erschließung

Auf dem Klinikgelände befinden sich insgesamt drei Hauptgebäude, welche über einen eingeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden sind. Der Hauptzugang für Personal, Patienten und Besucher befindet sich an der Zscherbener Straße. Über einen Vorplatz an der Schönebecker Straße kann der Verbindungsbau ebenfalls fußläufig erreicht werden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls auf dem westlichen Teil des Gebäudes, direkt an der Hauptzufahrt des Klinikgeländes.

Das Haus 2 besitzt 2 Treppenhäuser. TH 1 liegt dem Hauptzugang nah und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet und ermöglicht somit den barrierefreien Zugang für die Station im 1. Obergeschoss.

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2



DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

Gestaltung

Die bisher in den Geschossen geteilt bekleidete Fassade wird mit der Umgestaltung einheitlich gefasst. Alle Fenster erhalten einen außenliegenden seitlichen verschiebbaren sowie zentral gesteuerten Sonnenschutzvorhang und Blechblenden oben sowie seitlich der Fenster. Die dem Gebäude bereits eigene Glasfuge wird ebenfalls in Bezug auf einen motorischen Blend- und Sonnenschutz ertüchtigt. Die Wärmedämmverbundfassade wird komplett erneuert und erfüllt dann die aktuellen Erfordernisse.

Das gerundete Tonnendach verbleibt in der Ausführung mit einer Deckung aus Stehfalzblechen.

Die Raucherräume werden als baulicher Außenraum angelegt. Im EG wird dieser im Bereich des Gebäuderücksprungs (derzeit Terrasse) angeordnet und raumhoch baulich umschlossen. Im 1. OG wird vor dem Südgiebel ein aufgeständerter Raucher-Balkon ergänzt. Dieser bekommt als Witterungsschutz ein Dach und wird ebenfalls raumhoch baulich umschlossen.

Materialien

Das Gebäude wird als überwiegend gemauerter Massivbau auch bei der Umgestaltung der Sanitärbereiche mit neuen Wänden aus Mauerwerk ergänzt. Für die Installationsbereiche sind Trockenbauwände in der erforderlichen Stärke geplant. Die Betondecke des neu zu schaffenden Balkons können in Halbfertigteilen ausgebildet werden. Die Bodenplatte der Terrasse ist als Ortbeton vorgesehen.

Die Wand- und Bodenbeläge werden im weiteren Planungsverlauf bemustert und festgelegt.

Intension sind dem Krankenhausaspekt entsprechende, leicht zu reinigende Oberflächen in hellen freundlichen Farbtönen zu verwenden. Sämtliche Türen der Patienten und Behandlungszimmer werden neu eingebaut. Im Bestand verbleiben die bestehenden Rauchschutztüren an den Treppenhäusern und im Bereich der Brandwand in beiden Geschossen.

Die Möblierung sowie die Ausstattung sind ebenfalls stark verschlissen und sollen getauscht werden.

Bauordnungsrecht

Textauszug BS-Vorkonzept vom IBB Schmöller:

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, so dass die wesentlichen bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Randbedingungen aus der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) abzuleiten sind, ohne jedoch das Gebäude auf den technisch-konstruktiven Stand eines Neubaus ertüchtigen zu können.

Das Gebäude ist gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauO LSA der Gebäudeklasse 3 zugeordnet. Die Nutzung als Psychiatriezentrum bedingt die Einordnung als Sonderbau (vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 11 BauO LSA)

Hinweis: In Sachsen-Anhalt ist keine Sonderbauvorschrift eingeführt -> unregelmäßiger Sonderbau

Die brandschutztechnische Bewertung erfolgt nach den Vorgaben der BauO LSA

Weitere heranzuziehende Vorschriften sind die EltBauR, M-LüAR, LAR, FeuVO, TAnlVO

Der Wärmedämmstandard muss gemäß aktuellem GEG für die neuen Bauteile nachgewiesen werden.

Behindertengerechtigkeit

Das Gebäude wird ebenerdig, stufenlos erschlossen. Das Konzept unterstützt eine einfache Orientierung im Gebäude. Behindertengerechtes WC's werden in einzelnen Patientenzimmern geschaffen. Für Besucher sind entsprechende sanitäre Einrichtungen im Verbindungsbau enthalten.

AWO Psychiatriezentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

**DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2**Erläuterung Freianlagen

Nach Abstimmungen mit der AWO Psychiatriezentrum Halle GmbH, den Mitarbeiter*innen der geschlossenen Station und der anderen Fachplanern wurde eine Vorzugsvariante erstellt.

Die Freianlage zeichnet sich durch eine organische Formensprache aus, die eine harmonische und einladende Atmosphäre schafft. Die 3 Meter hohe Einfriedung wird durch eine Anpflanzung aus Sträuchern ergänzt, um zusätzliche Privatsphäre und eine natürliche Begrünung zu bieten. Eine groß-zügige, geschwungene Vegetationsfläche, in der die vitalen Bestandsbäume einbezogen wurden, bildet das Herzstück der Anlage. In dieser Fläche ist ein rundes Sitzelement integriert, das zum Verweilen aber auch als Begegnungsort und für therapeutische Interaktionen genutzt werden kann.

Zwischen dem Gebäude und der Vegetationsfläche erstreckt sich eine großzügige Pflasterfläche, die nahtlos mit einer 3 cm breiten Fuge in die angrenzende Rasenfläche übergeht. Die vorhandene Tisch-tennisplatte wurde in die Pflasterfläche integriert, sodass sie weiterhin genutzt werden kann. Im östlichen Bereich bietet eine große Rasenfläche ausreichend Platz für Aktivitäten wie zum Beispiel Feder-ball.

Das direkt angrenzende Belüftungsbauwerk auf der Fläche der offenen Station wird durch die Verlängerung seines Dachs so angepasst, dass im nordöstlichen Bereich der geschlossenen Station ein befestigter und überdachter Sitzplatz entsteht, der den Patienten einen geschützten Außenbereich bietet.

Erläuterung Technik

Aus statischen Gründen sollen die Grundleitungen im Gebäude verbleiben. Lediglich für die neuen Bäder sind die Stichleitungen zu den zentral unter dem Flur abgeordneten Grundleitungen zu schaffen. Der Übergabeschacht befindet sich vor dem südlichen Gebäudeende. Die Trinkwasserleitungen sind aufgrund von Materialermüdung zu tauschen. Auch die Sanitäreinrichtungen sowie Armaturen und die Sanitäraccessoires sind komplett auszutauschen.

Das AWO Psychiatriezentrum verfügt über einen Fernwärmeanschluss, der weiter genutzt werden kann. Die bestehenden Heizleitungen sind unter Putz verlegt und sollen möglichst weiter genutzt werden. Neue Heizungsleitungen sollen im Bereich der Brüstung Aufputz verlegt und durch die Möblierung bzw. Verkleidungen geschützt werden. Aufgrund der geringen Fußbodenaufbauten ist keine Fußbodenheizung möglich, es sollen neue Heizkörper eingebaut und mittels Verkleidungen geschützt werden.

Derzeit wird das Gebäude natürlich belüftet (Fenster). Aufgrund der Unterbringung der geschützten Station im EG des Gebäudes, sowie der darin untergebrachten Patient*innen, funktioniert das Lüftungskonzept nicht. Eine Untersuchung im Rahmen der Vorplanung ergab, dass für den Anwendungsfall der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit Aufstellort der Anlage im Bereich der Freianlagen am sinnvollsten ist. Die notwendigen Zuleitungen bzw. -Kanäle sollen erdverlegt ins Gebäude geführt werden. Der Verzug der Lüftungskanäle im Gebäude soll im Obergeschoss im Bereich der Räume (Untersuchungs- und Patientenzimmer) erfolgen und jeweils mit vertikalen Stichleitungen von dort in das Erdgeschoss geführt werden.

Das komplette Kabel- und Leitungsnetz wird entsprechend den aktuellen Bestimmungen und Richtlinien unter Beachtung des vorbeugenden Brandschutzes auf entsprechende Trassen- und Leitungsführungssysteme installiert. Die Installationsgeräte in den Räumen sind teilweise in Hohlwänden, unter Putz, auf Putz sowie in Brüstungskanälen vorgesehen. Die bestehenden Beleuchtungseinrichtungen sollen gegen neue, energiesparendere ersetzt werden. Der AV- sowie SV-Raum befindet sich im Übergangsbauwerk zwischen Haus 2 und 3 neben dem Notstromaggregat. Auch die erforderlichen Sicherheitsstromanlagen (Beleuchtung, Fluchtwegkennzeichnung etc.) kann an die bestehende Notstromversorgung angeschlossen werden.

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

Die Schwesternrufanlage funktioniert nur noch eingeschränkt und ist kompatibel zum bestehenden System zu erneuern. In der Klinik werden Geräte der Fa. Ackermann (Clino opt) genutzt. Sowohl die Untersuchungs- und Therapie sowie Büroräume als auch die Patientenzimmer sollen mit informationstechnischen Anschlüssen ausgestattet werden. In den bestehenden Serverschränken ist für die zusätzlich erforderlichen Bauteile nach derzeitigem Planungsstand noch ausreichend freie Kapazität vorhanden. Die Serverräume befinden sich im 1. OG im Technikraum des Haus 2.

Der Gebäudekomplex verfügt über eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung. Neue bzw. auszutauschende Brandschutztüren sowie die neu einzubauende Lüftungsanlage werden entsprechend an die Anlage angeschlossen.

1.4.6 Erläuterung Bauablauf

Mangels vorhandener Kapazitäten kann im Gebäudekomplex nur für eine der beiden Stationen ein Interim geschaffen werden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass das Gebäude in zwei Bauabschnitten (EG und 1. OG getrennt) mit zusätzlicher Sperrung jeweils zwei weiterer Zimmer Achsweise im darüberliegenden Geschoss zu sanieren ist.

Die Baustelleneinrichtung ist entlang der Schönebecker Straße und am Südgiebel des Haus 2 geplant. Für die Arbeiten am Dach sowie an der Fassade ist umlaufend ein Gerüst zu stellen. Zunächst ist der Abbruch der bestehenden Badeinrichtungen und der Rückbau der Fußbodenaufbauten sowie der Rückbau der zurückgesetzten Flurwände (Flurnischen) geplant. Außerdem ist die Schaffung der Installationswege mit statisch teilweise zu unterstützenden Durchbrüchen (Kernbohrungen) für Lüftung und Sanitärleitungen erforderlich. Erd- und Rohbauarbeiten sind im Bereich der Südseite für Terrasse und Balkon, sowie mittig vor der Ostfassade für die Bodenplatte des Lüftungsgerätes sowie die Zuleitungen ins Gebäude vorgesehen.

Der Ausbau des Gebäudes inkl. technischer Gebäudeausrüstung in allen Nutzungsbereichen erfolgt neu. Nur der Innenputz sowie die Unterhangdecken sollen, dort wo dies möglich ist, erhalten werden. Die Ausstattung sowie die Möblierung und die Feininstallation in allen Nutzungsbereichen sind zu erneuern. Die der geschützten Station zugeordneten und baulich umschlossenen Freianlage der geschützten Station wird nach Beräumung der BE-Flächen mit neuer Umgrenzung, Wegen, Grünflächen und Freiraummöbeln neu gestaltet.

Zur Sicherstellung der Finanzierung (Förderung des Landes Sachsen-Anhalt) ist das Gebäude bis spätestens Ende 2026 fertigzustellen und schlusszurechnen.

AWO Psychiatriezentrum Halle



Umbau und Sanierung Haus 2

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

2.0 Flächenberechnung

2.1 Raumliste nach DIN 277

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

10.10.2024

GESCHOSS / RAUMNUMMER	RFP ENTWURF				AUSSTATTUNG /BEMERKUNGEN
	RAUMBEZEICHNUNG	NUTZFLÄCHE	VERKEHRSFLÄCHE	TECHNIKFÄCHE	
		NF in m ²	VF in m ²	TF in m ²	
EG					
R 0001	Technik			3,00	
R 0002	Treppenhaus		30,10		
R 0003	Aufzug		7,10		
R 0004	Aufnahme	16,95			1 Schreibtisch, 3 Stühle, 1 Untersuchungs-liege, Sideboard
R 0005	Abstellraum	6,45			
R 0006	WC Besucher	3,65			Vorraum
R 0007	WC Damen/Herren	3,55			WC, Waschtisch
R 0008	Einzelzimmer	14,70			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0008A	Bad	3,25			WC, Waschtisch, Dusche
R 0009	Einzelzimmer	14,10			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0009A	Bad	3,25			WC, Waschtisch, Dusche
R 0010	Aufenthaltsraum	18,30			Sitzgelegenheiten (Sofa), Tisch, Stühle (keine Sessel), Tür zum Flur, abschließbare Tür zum Speiseraum, Fernsehraum
R 0011	Speiseraum	36,45			Tische, 20 Stühle, Tische für 4 - 6 Personen
R 0012	HA Raum			6,40	Warmwasser / Heizung
R 0013	Lager	6,60			Regale / Schränke
R 0014	Arbeitsraum unrein	6,35			Steckbeckenspüler (Bestand), inklusive Ausguß
R 0015	Vorraum	4,00			Putzmittelraum, Lagerraum
R 0016	Doppelzimmer	16,80			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0016A	Bad	3,45			WC, Waschtisch, Dusche
R 0017	Doppelzimmer	16,80			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0017A	Bad	3,45			WC, Waschtisch, Dusche
R 0018	Doppelzimmer	18,10			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0018A	Bad barrierefrei R	7,80			WC, Waschtisch, Dusche
R 0019	Doppelzimmer	18,10			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0019A	Bad barrierefrei R	7,80			WC, Waschtisch, Dusche
R 0020	Einzelzimmer	13,85			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0020A	Bad	3,05			WC, Waschtisch, Dusche
R 0021	Aufenthalt Patienten	16,30			Raucherraum außen
R 0022	Treppenhaus		17,25		
R 0023	Einzelzimmer	13,85			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0023A	Bad	3,05			WC, Waschtisch, Dusche
R 0024	Einzelzimmer	13,85			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0024A	Bad	3,05			WC, Waschtisch, Dusche
R 0025	Einzelzimmer	13,85			1 Patientenbett, 1 Kleiderschrank, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0025A	Bad	3,05			WC, Waschtisch, Dusche
R 0026	Doppelzimmer	17,70			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0026A	Bad	3,60			WC, Waschtisch, Dusche
R 0027	Abstellraum	2,60			
R 0028	Doppelzimmer	17,00			2 Patientenbetten, 2 Kleiderschränke, 1 Tisch, 2 Stühle
R 0028A	Bad	3,25			WC, Waschtisch, Dusche
R 0029	WC Personal	3,45			Waschtisch
R 0030	WC Personal	1,60			WC
R 0031	WC Personal	1,60			WC

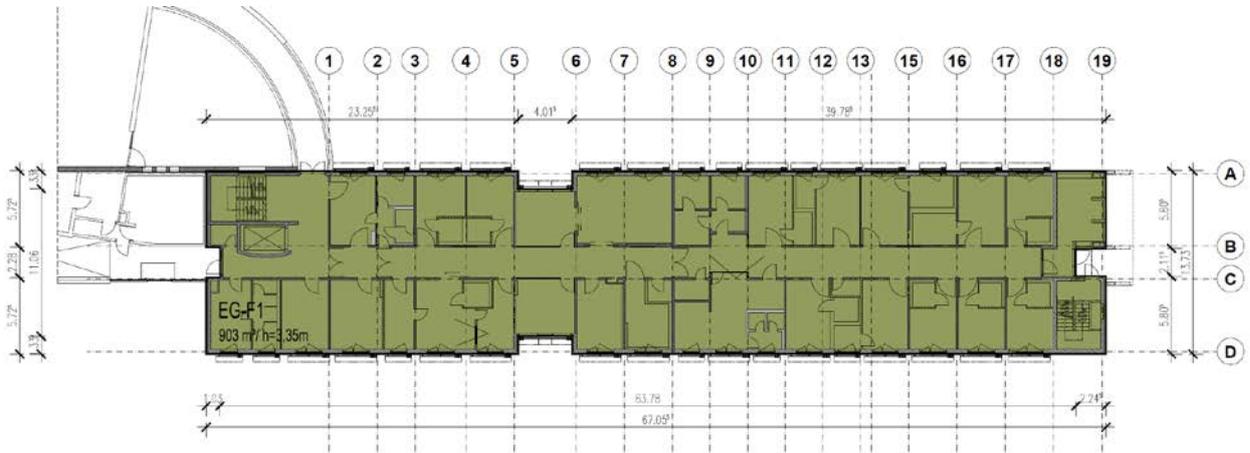
AWO Psychiatricentrum Halle



Umbau und Sanierung Haus 2

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

2.2 BGF / BRI – Berechnung



Maßblatt EG



Maßblatt OG

Ermittlung BGF und BRI gemäß DIN 277

Gebäude	Haus 2			Umbau	
Geschoss	BGF in m ²	Maßblatt Flächen- Nr.	h in m	BRI in m ³	Bezeichnung
Erdgeschoss	903,00	EG-F1	3,35	3.025	
1. Obergeschoss	317,00	OG-F1	3,78	1.198,26	inkl. Dachaufbau
	44,00	OG-F2	3,32	146,08	inkl. Dachaufbau
	544,00	OG-F3	3,78	2.056,32	inkl. Dachaufbau
	20,00	OG-F4	2,60	52,00	
GESAMT	1.828			6.478	
	BGF in m ²			BRI in m ³	

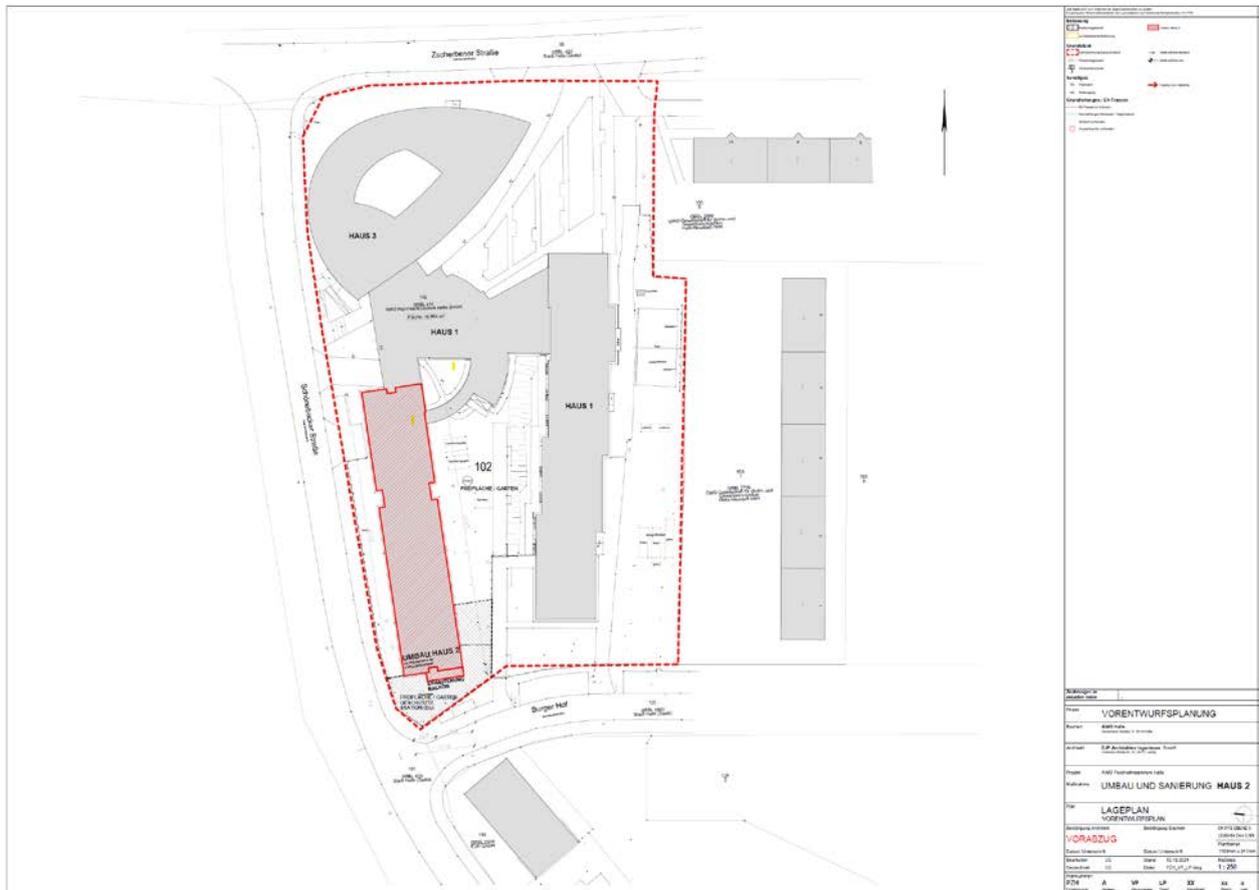
AWO Psychiatricentrum Halle

Umbau und Sanierung Haus 2

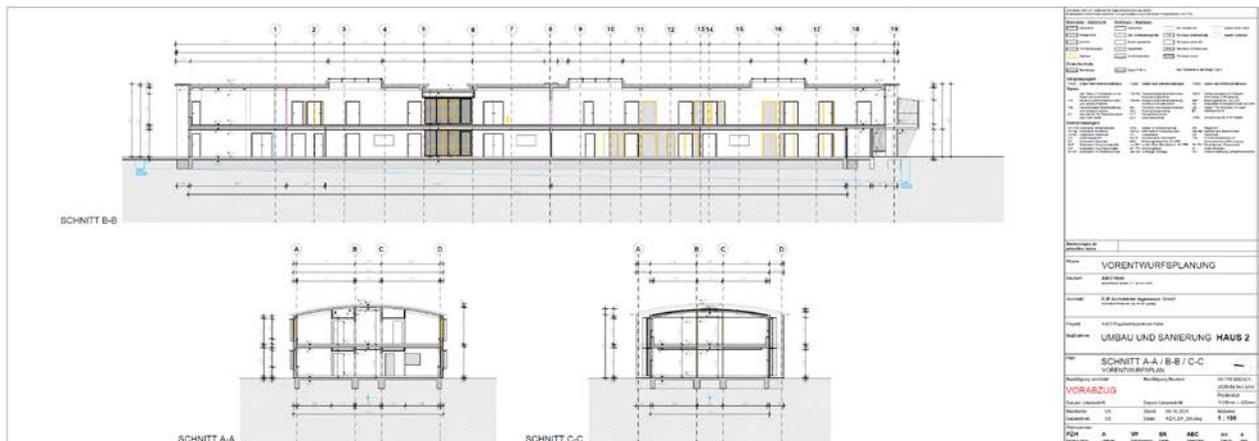


DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

5.0 Vorplanung Architektur



Lageplan



Gebäudeschnitte

AWO Psychiatriezentrum Halle



Umbau und Sanierung Haus 2

DOKUMENTATION VORPLANUNG – LP 2

6.0 Kostenschätzung nach DIN 276

Berechnungsprojekt				
Nummer:		Datum:	16.10.2024	
Projekt:	AWO Psychiatriezentrum Halle	Planstand:	17.10.2024	
Maßnahme:	Umbau und Sanierung Haus 2	bearbeitet:	Jasmin Kaiser	
Kostenstand:	2. Quartal 2024	geprüft:	Torsten Linde	
Flächen und Rauminhalte		Menge	Menge / NF a	Menge / BGF a
NF a	Nutzfläche	1.142	1,000	0,625
BGF a	Brutto-Grundfläche	1.828	1,600	1,000
BRI a	Brutto-Rauminhalt	0	0,000	0,000

Kostengruppen DIN 276-1:2018-12 Hochbau		Summe € brutto	Anteil Kosten	Kosten / NF € brutto	Kosten / BGF € brutto	Kosten / BRI € brutto
	Gesamtkosten	6.899.660 €	100,00%	6.041 €	3.774 €	
100	Grundstück	0 €	0,00%	0 €	0 €	
200	Vorbereitende Maßnahmen	0 €	0,00%	0 €	0 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.090.412 €	44,79%	2.706 €	1.691 €	
310	Baugrube/ Erdbau	10.172 €	0,15%	9 €	6 €	
320	Gründung, Unterbau	318.263 €	4,61%	279 €	174 €	
330	Außenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, außen	912.369 €	13,22%	799 €	499 €	
340	Innenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, innen	941.210 €	13,64%	824 €	515 €	
350	Decken/ Horizontale Baukonstruktionen	212.063 €	3,07%	186 €	116 €	
360	Dächer	43.859 €	0,64%	38 €	24 €	
370	Infrastrukturanlagen	0 €	0,00%	0 €	0 €	
380	Baukonstruktive Einbauten	146.739 €	2,13%	128 €	80 €	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	505.737 €	7,33%	443 €	277 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.845.352 €	26,75%	1.616 €	1.009 €	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	356.800 €	5,17%	312 €	195 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen	235.600 €	3,41%	206 €	129 €	
430	Raumluftechnische Anlagen	311.400 €	4,51%	273 €	170 €	
440	Elektrische Anlagen	450.415 €	6,53%	394 €	246 €	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	344.267 €	4,99%	301 €	188 €	
460	Förderanlagen	2.380 €	0,03%	2 €	1 €	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	0 €	0,00%	0 €	0 €	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	119.500 €	1,73%	105 €	65 €	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	24.990 €	0,36%	22 €	14 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	154.395 €	2,24%	135 €	84 €	
510	Erdbau	9.241 €	0,13%	8 €	5 €	
520	Gründung, Unterbau	1.250 €	0,02%	1 €	1 €	
530	Oberbau, Deckschichten	15.422 €	0,22%	14 €	8 €	
540	Baukonstruktionen	69.020 €	1,00%	60 €	38 €	
550	Technische Anlagen	0 €	0,00%	0 €	0 €	
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	18.207 €	0,26%	16 €	10 €	
570	Vegetationsflächen	27.629 €	0,40%	24 €	15 €	
580	Wasserflächen	0 €	0,00%	0 €	0 €	
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	13.626 €	0,20%	12 €	7 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	385.762 €	5,59%	338 €	211 €	
610	Allgemeine Ausstattung	180.011 €	2,61%	158 €	98 €	
620	Besondere Ausstattung	198.611 €	2,88%	174 €	109 €	
630	Informationstechnische Ausstattung	0 €	0,00%	0 €	0 €	
640	Künstlerische Ausstattung	0 €	0,00%	0 €	0 €	
690	Sonstige Ausstattung	7.140 €	0,10%	6 €	4 €	
700	Baunebenkosten	1.423.739 €	20,63%	1.246 €	779 €	
800	Finanzierung	0 €	0,00%	0 €	0 €	
RK	Risikokosten	0 €	0,00%	0 €	0 €	

Bemerkungen:
 In den Gesamtkosten ist keine Medizintechnik (KG 473) enthalten.
 Es wurden keine Kosten für ein Interim berücksichtigt (auch keine Kosten für Herrichtung im Bestand).
 Die Nebenkosten wurden mit psch 26% der Summe KG 200-600 berücksichtigt.