

**VARIANTE "5c" Umbau zum Verwaltungsgebäude mit 30 - 33 Arbeitsplätzen**

- Bauteil WEST - EG, OG, DG: **kein Umbau:** Erhalt von Hausmeister- Werkstatt , Magazin- und Ausstellungsräumen des **Regionalmuseums "Wolfhager Land"** (53 m<sup>2</sup> + 173 m<sup>2</sup> + 171 m<sup>2</sup>) = **397 m<sup>2</sup> + Trhs= 5 m<sup>2</sup>**
- alle Bauteile - Spitzboden: **Stilllegung** der Ausstellungsräume "Sparkasse" und "Hans Staden" gem. Anforderung durch den Brandschutz = **208 m<sup>2</sup>**
- Bauteil MITTE - EG: **Kein Umbau:** Erhalt der Haustechnikräume , Einrichtung v. Abstell-/ Archivräumen für die Verwaltung (25,5 m<sup>2</sup> 13 m<sup>2</sup> + 18,5 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup> + 10,5 m<sup>2</sup> + 10,5 m<sup>2</sup>) = 97 m<sup>2</sup> + Flur (13 m<sup>2</sup>) = **110 m<sup>2</sup>**
- Bauteil OST - EG: **Umbau:** Einbau zentrales Treppenhaus mit Windfang, Aufzug , barrierefreies WC (33 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup>) = **40 m<sup>2</sup>**  
Einrichtung von 5 Büroräumen mit 6 - 8 Arbeitsplätzen (94 m<sup>2</sup>) + Flur (11 + 16 +20,5 m<sup>2</sup>) + WCs (9 m<sup>2</sup>) = **150,5 m<sup>2</sup>**
- Bauteil OST + MITTE OG: **Umbau:** Einbau zentrales Treppenhaus mit Aufzug , barrierefreies WC (27 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup>) = **34 m<sup>2</sup>**  
Einrichtung von 6 Büroräumen mit 11 Arbeitsplätzen, 1 Kontaktbüro, 1 Besprechungsraum mit Teeküche, WCs und Abstell-/ Archiv-/ Nebenräume (224 m<sup>2</sup>) + Flure (51 m<sup>2</sup>) = **275 m<sup>2</sup>**
- Bauteil OST + MITTE DG: **Umbau:** Einbau zentrales Treppenhaus mit Aufzug , barrierefreies WC (15 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup>) = **23 m<sup>2</sup>**  
Einrichtung von 7 Büroräumen mit 14 Arbeitsplätzen, 1 Kontaktbüro, 1 Besprechungsraum mit Teeküche, WCs und Abstell-/ Archiv-/ Nebenräume (220 m<sup>2</sup>) + Flure (52 m<sup>2</sup>) = **272 m<sup>2</sup>**
- Für das gesamte Gebäude: **statisch- konstruktive Sanierung, Renovierung, brandschutztechnische Ertüchtigung gem. Brandschutzgutachten**

Lage im Gebäude	Räume - Flächen	Flächen NRF		Maßnahmen
<b>KG 100</b>	<b>Grundstück</b>		<b>1,00 St.</b>	Grundstücks-/ Gebäudeerwerb incl. NK (150.000,- €)
<b>KG 200</b>	<b>Erschließung</b>			<b>Erschließung - kein Ansatz, da Bestand</b>

Bruttokosten pro m <sup>2</sup> NRF/Stck	Brutto Gesamtkosten
- €	- €
- €	- €

KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion			
<b>Kellergeschoss</b>				
<b>WEST</b>	Gewölbekeller			keine
<b>MITTE</b>				
<b>OST</b>				
	<b>Umzubauende NRF - KG</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>

- €	- €
- €	- €
- €	- €

Erdgeschoss				
<b>WEST</b>	<i>Blindsoclel Museum</i>	0,00 m <sup>2</sup>		kein Umbau/Sanierung erforderlich
	<i>Museum: Werkstatt, Magazin ohne Trhs. mit interner Museumstreppe</i>	58,00 m <sup>2</sup>		Renovierungsmaßnahmen nach Ausführung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Gesamtgebäudes
			2,00 St.	Sanierung 2 Nebenraumbtüren
	<i>Treppenhaus (8 + 8 + 8 m<sup>2</sup>)</i>	8,00 m <sup>2</sup>	1,00 St.	brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses <b>über 3 Geschosse</b> als 2. baulicher Rettungsweg aus den Museumsräumen im 1. OG, da eine Verbindung durch die Büronutzung nicht mehr möglich ist
<b>MITTE</b>	<i>Museum: Abstell- / Lagerräume (89 m<sup>2</sup>) Treppenhausrückbau (25 m<sup>2</sup>)</i>	89,00 m <sup>2</sup>		Renovierungsmaßnahmen nach Ausführung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Gesamtgebäudes
			4,00 St.	brandschutztechnische Ertüchtigung der Decken + tragenden Bauteile
				Sanierung 4 Nebenraumbtüren
	<i>Treppenhaus (25 m<sup>2</sup>)</i>	25,00 m <sup>2</sup>		Rückbau der Treppenanlage Ergänzung der Decken und Fußböden gem. Brandschutz-konzept Grundrissanpassung
<b>OST</b>	5 Büros mit 6 - 8 Arbeitsplätzen Nebenräume, Flure, WCs	150,00 m <sup>2</sup>		Umbau/ Renovierung zur Umnutzung der KITA-Räume zu Büroräumen mit 2 WCs und neuer interner Erschließung ( <i>nach BKI- Richtwert</i> )
			8,00 St.	Sanierung der Fenster und Außentüren
	<i>Treppenhaus (28 m<sup>2</sup>)</i>	28,00 m <sup>2</sup>		Rückbau der Treppenanlage als Vorbe- reitung zum Einbau eines neuen Erschließungskerns
<b>Erdgeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>358,00</b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>

- €	- €
150,00 €	8.700,00 €
4.000,00 €	8.000,00 €
65.000,00 €	65.000,00 €
150,00 €	13.350,00 €
200,00 €	17.800,00 €
4.000,00 €	16.000,00 €
750,00 €	18.750,00 €
1.200,00 €	180.000,00 €
2.000,00 €	16.000,00 €
750,00 €	21.000,00 €
	<b>364.600,00 €</b>
	1.018,44 €/ m <sup>2</sup>

1. Obergeschoss				
<b>WEST</b>	<i>Museum: Ausstellungsräume</i>	173,00 m <sup>2</sup>		Renovierungsmaßnahmen nach Ausführung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Gesamtgebäudes
			2,00 St.	Einbau Fluchttüren in den Westgiebel einschl. Baulicher Änderungen
	<i>Treppenhaus intern Museum</i>	12,00 m <sup>2</sup>	1,00 St.	Treppenhaus- Ertüchtigung - erforderlich wegen brandschutztechnischer Gesamt-ertüchtigung des Gebäudes
	<i>Treppenhaus (8 m<sup>2</sup>)</i>	8,00 m <sup>2</sup>	1,00 St.	Treppenhaus- Ertüchtigung s.o.
<b>MITTE + OST</b>	6 Büros mit 9 - 11 Arbeitsplätzen Nebenräume, Flure, WCs	275,00 m <sup>2</sup>		Umbau/ Renovierung zur Umnutzung der ehem. Musikschule und der Praxisräume zu Büroräumen mit 2 WCs und neuer interner Erschließung ( <i>nach BKI- Richtwert</i> )

700,00 €	121.100,00 €
9.000,00 €	18.000,00 €
65.000,00 €	65.000,00 €
1.200,00 €	330.000,00 €

Lage im Gebäude	Räume - Flächen	Flächen NRF		Maßnahmen	Bruttokosten pro m² NRF/Stck	Brutto Gesamtkosten
	Treppenhaus (19 m²)		1,00 St.	Rückbau der Treppenanlage Ergänzung der Decken und Fußböden gem. Brandschutz-konzept-Grundrissanpassung	14.250,00 €	14.250,00 €
	Treppenhaus (11m²)	11,00 m²		Rückbau der Treppenanlage als Vorbereitung zum Einbau eines neuen Erschließungskerns	750,00 €	8.250,00 €
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>479,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>		<b>556.600,00 €</b>
<i>1.162,00 €/m²</i>						
<b>Dachgeschoss</b>						
<b>WEST</b>	Museum: Ausstellungsräume	171,00 m²		Renovierungsmaßnahmen nach Ausführung der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Gesamtgebäudes	700,00 €	119.700,00 €
			2,00 St.	Einbau Fluchttüren in den Westgiebel einschl. Baulicher Änderungen	9.000,00 €	18.000,00 €
	Treppenhaus (12m²)	12,00 m²	1,00 St.	Treppenhaus- Ertüchtigung s.o.		
<b>MITTE + OST</b>	7 Büros - 10 - 14 Arbeitsplätze Nebenträume, Flure, WCs	272,00 m²		Umbau/ Renovierung zur Umnutzung der ehemaligen Vereins- und Praxisräume zu Büroräumen mit 2 WCs und neuer, interner Erschließung (nach BKI- Richtw.)	1.200,00 €	326.400,00 €
	Treppenhaus (19 m²)		1,00 St.	Rückbau der Treppenanlage Ergänzung der Decken und Fußböden gem. Brandschutz-konzept-Grundrissanpassung	14.250,00 €	14.250,00 €
	Treppenhaus (11m²)	11,00 m²		Rückbau der Treppenanlage als Vorbereitung zum Einbau eines neuen Erschließungskerns	750,00 €	8.250,00 €
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>466,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>		<b>486.600,00 €</b>
<i>1.044,21 €/m²</i>						
<b>Spitzboden</b>						
<b>WEST, MITTE, OST</b>	Museum: Ausstellungsräume	208,00 m²		Der Spitzboden wird komplett stillelegt, zurückgebaut, der Boden für die darunter liegenden Räume gedämmt	200,00 €	41.600,00 €
<b>Spitzboden</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>208,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>		<b>41.600,00 €</b>
<i>200,00 €/m²</i>						
<b>Bauteile MITTE und OST - Haupteingang - barrierefreie Erschließung aller Geschosse</b>						
<b>Neuer Haupteingang mit Aufzug und Treppenhaus</b>	<b>Bauteil OST</b> Treppenhaus - Aufzug - WC EG 40 m²; OG 34 m², DG 23 m²	97,00 m²		Neuen Haupteingang mit vertikalem Erschließungskern über 3 Geschosse aus Treppe und Aufzug mit barrierefreien WCs auf allen Ebenen komplett mit allen konstruktiven und brandschutztechnischen Anschlüssen herstellen	2.500,00 €	242.500,00 €
<b>Aufzugsanlage</b>	<b>Bauteil OST</b>		1,00 St.	Einbau eines massiven Aufzugsschachtes über 3 Geschosse in das neue Treppenhaus gem. BS- Konzept	90.000,00 €	90.000,00 €
<b>Haupteingang: Vordachanlage</b>	<b>Bauteil Ost</b>		1,00 St.	Anbau einer Stahl- Glas- Dachkonstruktion mit Informations- und Zugangsterminal am neuen Haupteingang	17.500,00 €	17.500,00 €
<b>Haupteingang</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>97,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 300</b>		<b>350.000,00 €</b>
<i>3.608,25 €/m²</i>						
<b>KG 300</b>	<b>Umzubauende NRF (EG-DG)</b>	<b>1400,00 m²</b>		<b>Gesamt- Bruttokosten KG 300</b>		<b>1.799.400,00 €</b>
<i>1.285,29 €/m²</i>						
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk - Bauwerkstechnik</b>					
<b>Kellergeschoss</b>						
<b>WEST</b>	Gewölbekeller		1,00 St.	<u>Elektroinstallation:</u> Anpassung im Zuge der baulichen Maßnahmen (Brandschutz) und der Ertüchtigung der Elektroinstallation nach VDE	1.500,00 €	1.500,00 €
<b>MITTE</b>						
<b>OST</b>						
<b>Kellergeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF - KG</b>	<b>0,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>1.500,00 €</b>
<b>Erdgeschoss</b>						
<b>WEST</b>	Museum: Werkstatt, Magazin ohne Trhs. mit interner Museumstreppe	58,00 m²		<u>Elektroinstallation:</u> Anpassung im Zuge der baulichen Maßnahmen (Brandschutz) und der Ertüchtigung der Elektroinstallation nach VDE	25,00 €	1.450,00 €
<b>MITTE</b>	Museum: Abstell- / Lagerräume (89 m²) Treppenhausrückbau (25 m²)	89,00 m²		<u>Elektroinstallation:</u> Anpassung im Zuge der baulichen Maßnahmen (Brandschutz) und der Ertüchtigung der Elektroinstallation nach VDE	25,00 €	2.225,00 €
<b>OST</b>	5 Büros mit 6 - 8 Arbeitsplätzen Nebenträume, Flure, WCs	150,00 m²		<u>Heizung- Lüftung- Sanitär- Elektroinstall.</u> <b>komplette Erneuerung</b> von: Sanitärinstall. (Wasser, Abwasser) Raum- lüftungsgeräten, Starkstromanl. gem. VDE Info- Technische Anlagen für Verwaltung <b>Anpassung</b> d. Heizflächen + Leitungsnetze	500,00 €	75.000,00 €
	Erdgeschoss- Gesamt NRF	358 m²		Erneuerung/Aufbau einer Brandmeldeanlage gem. Brandschutzkonzept (nach BKI- Richtwert)	40,00 €	14.320,00 €
<b>Erdgeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>358,00</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>92.995,00 €</b>

Lage im Gebäude	Räume - Flächen	Flächen NRF		Maßnahmen	Bruttokosten pro m² NRF/Stck	Brutto Gesamtkosten
<b>1. Obergeschoss</b>						
WEST	Museum: Ausstellungsräume	173,00 m²		Elektroinstallation: Anpassung im Zuge der baulichen Maß-nahmen (Brandschutz) und der Erhöhung der Elektroinstallation nach VDE	250,00 €	43.250,00 €
MITTE + OST	7 Büros - 10 - 14 Arbeitsplätze Nebenzimmer, Flure, WCs	272,00 m²		Heizung- Lüftung- Sanitär- Elektroinstall. <b>komplette Erneuerung</b> von: Sanitärinstallationen - Wasser, Abwasser Raumentlüftungsgeräten Starkstromanlagen nach VDE Info- Technische Anlagen für Verwaltung <b>Anpassung</b> d. Heizflächen+ Leitungsnetze	500,00 €	136.000,00 €
	1. Obergeschoss- Gesamt NRF	479 m²		Erneuerung/Aufbau einer Brand-meldeanlage gem. Brandschutzkonzept (nach BKI- Richtwert)	40,00 €	19.160,00 €
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>479,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>198.410,00 €</b>
<b>Dachgeschoss</b>						
WEST	Museum: Ausstellungsräume	171,00 m²		Elektroinstallation: Anpassung im Zuge der baulichen Maß-nahmen (Brandschutz) und der Erhöhung der Elektroinstallation nach VDE	250,00 €	42.750,00 €
MITTE + OST	7 Büros - 10 - 14 Arbeitsplätze Nebenzimmer, Flure, WCs	272,00 m²		Heizung- Lüftung- Sanitär- Elektroinstall. <b>komplette Erneuerung</b> von: Sanitärinstallationen - Wasser, Abwasser Raumentlüftungsgeräten Starkstromanlagen nach VDE Info- Technische Anlagen für Verwaltung <b>Anpassung</b> d. Heizflächen+ Leitungsnetze	500,00 €	136.000,00 €
	Dachgeschoss- Gesamt NRF	466 m²		Erneuerung/Aufbau einer Brand-meldeanlage gem. Brandschutzkonzept (nach BKI- Richtwert)	40,00 €	18.640,00 €
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>466,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>197.390,00 €</b>
<b>Spitzboden</b>						
WEST, MITTE, OST	Museum incl. Treppen	208,00 m²	1,00 St.	Der Spitzboden wird komplett stillegelegt, Demontage Heizung, Anpassung der Beleuchtungen und der Brandmeldeanlage	50,00 €	10.400,00 €
				Treppenhaus- Erhöhung s.o.		
<b>Spitzboden</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>208,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>10.400,00 €</b>
<b>Bauteile MITTE und OST - Haupteingang - barrierefreie Erschließung aller Geschosse</b>						
Neuer Haupteingang mit Aufzug und Treppenhaus	Bauteil OST Treppenhaus - Aufzug - WC EG 40 m²; OG 34 m², DG 23 m²	97,00 m²		Heizungs- und Elektroinstallation für neuen Haupteingang mit vertikalem Erschließungskern ü. 3 Geschosse mit allen Anschlüssen an den Bestand herstellen	250,00 €	24.250,00 €
Aufzugsanlage	Bauteil OST		1,00 St.	Einbau einer Aufzugsanlage mit Technik in den neuen Schacht zur vertikalen, barrierefreien Erschließung aller 3 Ebenen des Gebäudes herstellen	55.000,00 €	55.000,00 €
Haupteingang: Vordachanlage	Bauteil Ost		1,00 St.	Beleuchtung und Kommunikationsanlage für die Überdachung des neuen Haupteingangs	7.500,00 €	7.500,00 €
<b>Haupteingang</b>	<b>Umzubauende NRF</b>	<b>97,00 m²</b>		<b>Bruttokosten KG 400</b>		<b>86.750,00 €</b>
<b>KG 400</b>	<b>Umzubauende NRF (EG-DG)</b>	<b>1400,00 m²</b>		<b>Gesamt- Bruttokosten KG 400</b>		<b>587.445,00 €</b> 419,60 €/m²
<b>KG 300 + 400</b>	<b>Umzubauende NRF (EG-DG)</b>	<b>1400,00 m²</b>		<b>Brutto- Baukosten KG 300 + 400</b>		<b>2.386.845,00 €</b> 1.704,89 €/m²
<b>KG 600</b>	<b>Ausstattung</b>			kein Ansatz - die Ausstattung erfolgt durch den Nutzer		- €
<b>KG 700</b>	<b>Bauwerk - Nebenkosten</b>			<b>24 % der Bauwerkskosten</b>		<b>572.842,80 €</b>
<b>KG 300, 400 + 700</b>				<b>Gesamt- Bruttokosten Bauwerk</b>		<b>2.959.687,80 €</b> 2.114,06 €/m²

Lage im Gebäude	Räume - Flächen	Flächen NRF		Maßnahmen
<b>KG 500 Außenanlagen</b>				
<b>SÜD</b> Stellplätze/Zugang		200,00 m <sup>2</sup>		<b>vorhandene Freifläche</b> nur im gebäudenahen Bereich reparieren, da sich die momentane Funktion als PKW- und Fahrrad- Stellplätze nicht ändert - evtl. partielle Sanierung der Stützwand zur Hans-Staden-Straße
<b>NORD</b> Erschließungs- und Freiflächen		300,00 m <sup>2</sup>		<b>Neuordnung der Freifläche im Bereich des neuen Haupteingangs:</b> gebäudenaher Freiflächen neu gestalten, durch Mauern abtrennen, pflastern und eingrünen. Fußläufig sichere Anbindung an den Fahrweg herstellen. (35*5+5*25= 300 m <sup>2</sup> )
			1,00 St.	Pergola zum Gebäude- Hauptzugang
<b>WEST</b> Gartenhof zur Burg			1,00 St.	Sanierung Freitreppen u. Pflasterflächen
<b>KG 500</b>				
<b>Brutto- Kosten</b>				
<b>KG 700</b>				
zzgl. 24 % Nebenkosten - KG 700				
<b>KG 500 + 700</b>				
<b>Gesamt- Bruttokosten Außenanlagen</b>				

Bruttokosten pro m <sup>2</sup> NRF/Stck	Brutto Gesamtkosten
250,00 €	50.000,00 €
500,00 €	150.000,00 €
30.000,00 €	30.000,00 €
15.000,00 €	15.000,00 €
	<b>245.000,00 €</b>
	<b>58.800,00 €</b>
	<b>303.800,00 €</b>

<b>KG 200 - 500 + 700</b>	<b>Gesamtkosten (ohne Grundstück)</b>
---------------------------	---------------------------------------

	217,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>3.263.487,80 €</b>
	2.331,06 €/m <sup>2</sup>

aufgestellt: 2020-06-15 aus 2020-06-05-Umbau zum Verwaltungshaus aus 2019-02-14 (Umnutzung zur KITA) -ck-

ARCHITEKTURBÜRO  
MÜNTINGA UND PUY  
3 4 4 5 4 B A D A R O L S E N