

14.12.2017

Stadtkulturhaus Genthin

Konzeptstudie Neubau Mehrzweckgebäude Jahnstraße

# Stadtkulturhaus 2.0

01 Vorstellung Konzept  
02 Flächen | Termine | Kosten

## Einleitung

### Aufgabe

- Erstellung einer Konzeptstudie für einen Neubau Stadtkulturhauses i.d. Jahnstraße, Genthin

### Herangehensweise

- Ortsbesichtigung Grundstück und Umgebung am 22.09.2017
- Aufbereitung der vorhandenen Unterlagen
- Konzepterstellung zur Abstimmung mit den Beteiligten
- Workshops zur Erarbeitung eines Modellentwurfes Lage / Flächen / Einzelnutzungen
- Darstellung der abgestimmten Konzeptstudie

## Vorgaben

- **Halle zur multifunktionalen Nutzung von Kulturveranstaltungen u. Schulesen**
- Saal ca. 750 qm teilbar
- Nutzung für ca. 350 Zuschauer (bestuhlt)
- Schülerspeisung mit 90 Essensteilnehmer (an Tischen)
- Bühne ca. 50-80qm
- Nebenräume Garderoben, Sanitärbereiche u. Lager
- Küchenbereich für Betrieb als Schulküche
- Mehrzweckräume für Proben und Vereinsarbeit

## Im Projektverlauf

- Umkleiden Sportplatz (im Projekt entstanden)
- Außenbereich – Vorplatz u. Parkplätze – Einbindung in Schulbetrieb u. externe Nutzung

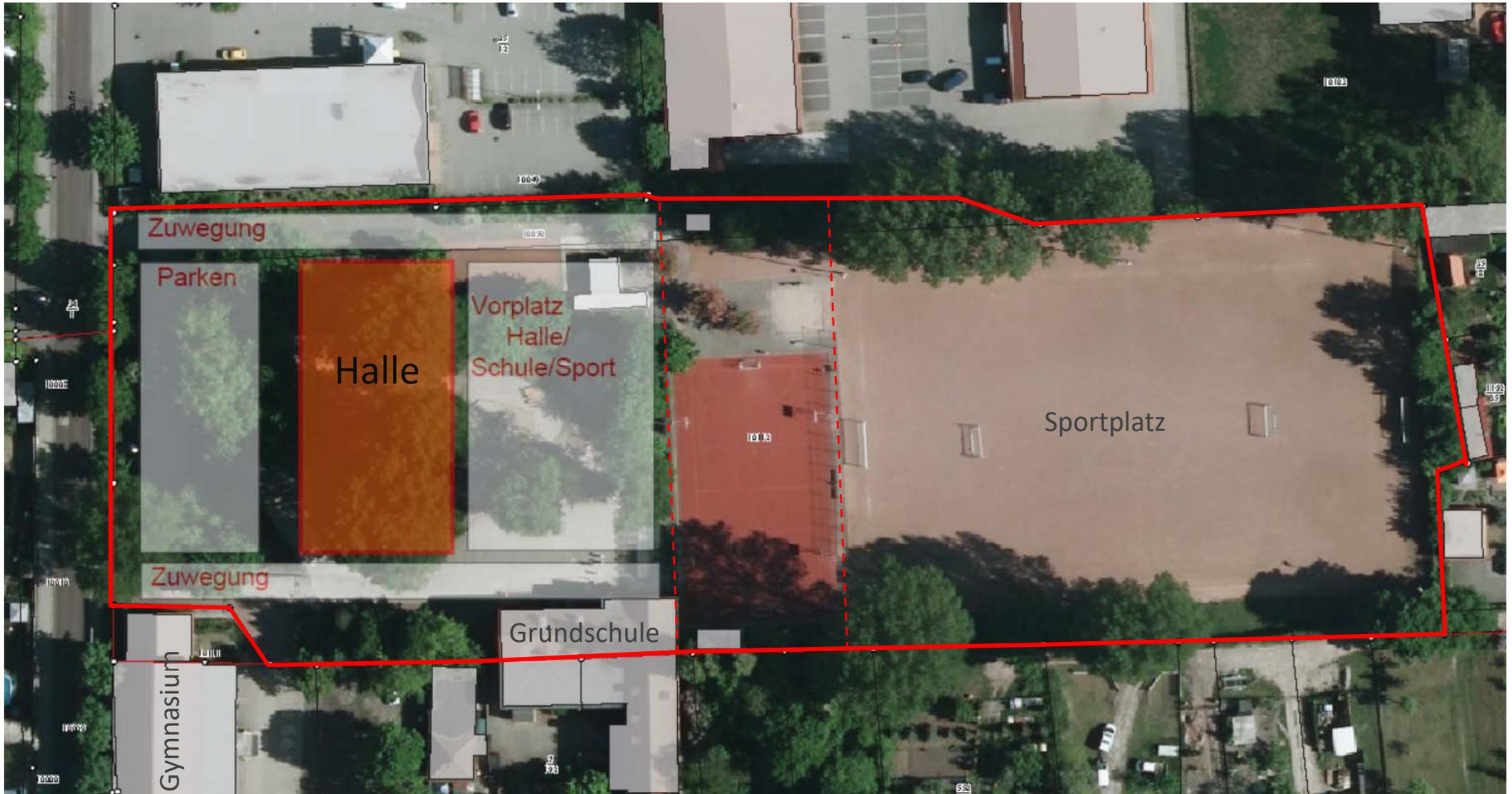
## Unterlagen

- Kartenauszüge Luftbild/Grundstücksgrenzen o.M.
- Flurkarte M 1:2.000/1.000 (kein CAD-Format)
- **Zusammenfassung Gebäudeanforderung der Ideenwerkstatt „Die Perle“**
- Vermerk der Stadt Genthin zur 1. Ideenwerkstatt
- Vermerk der Grundschule Stadtmitte zur Beteiligung Ideenwerkstatt
- Aufstellung der geplanten Veranstaltungen
- Zusammenfassung Anforderungen Vereine/Bürger/Nutzer

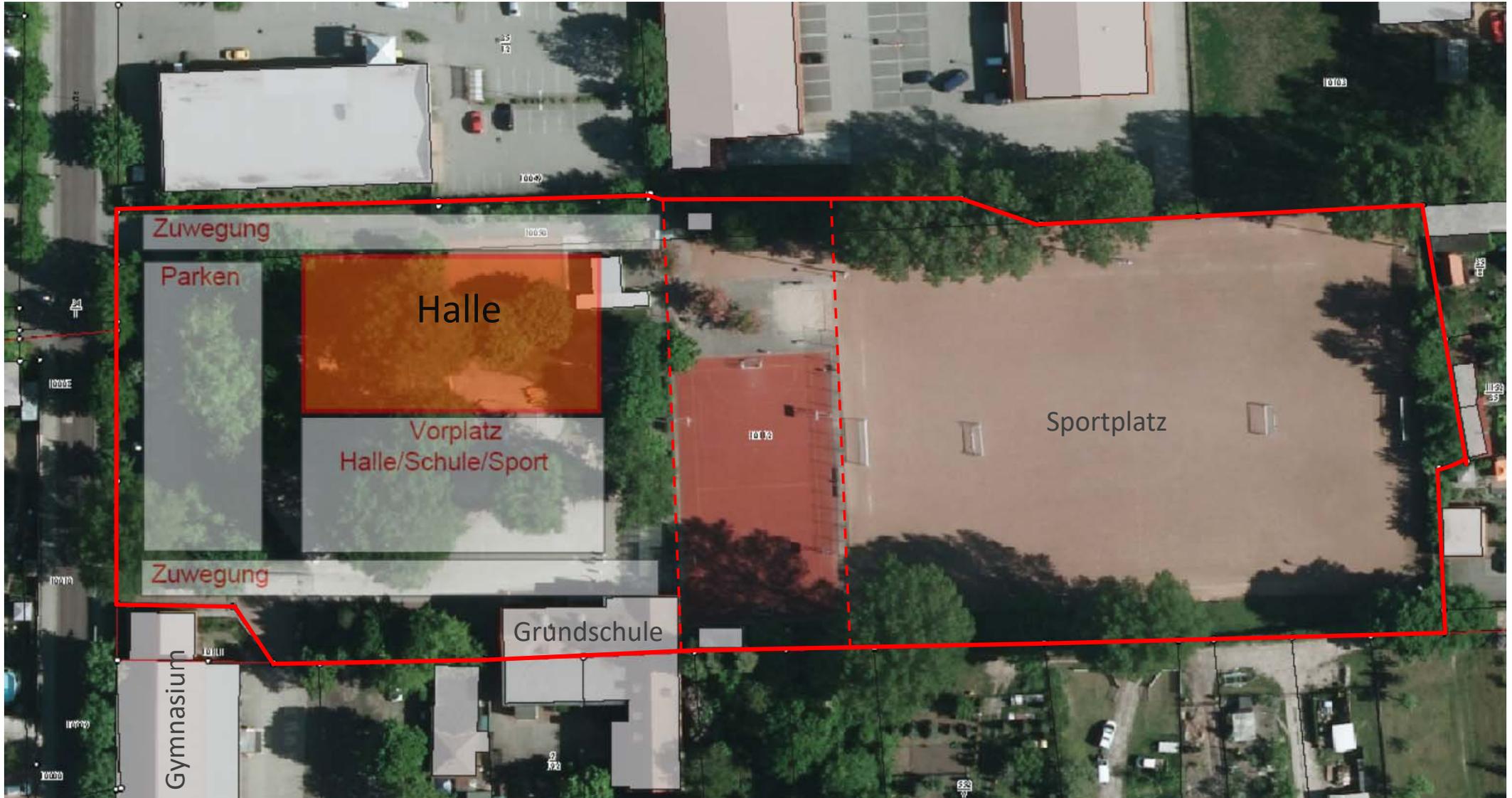
## Location Check



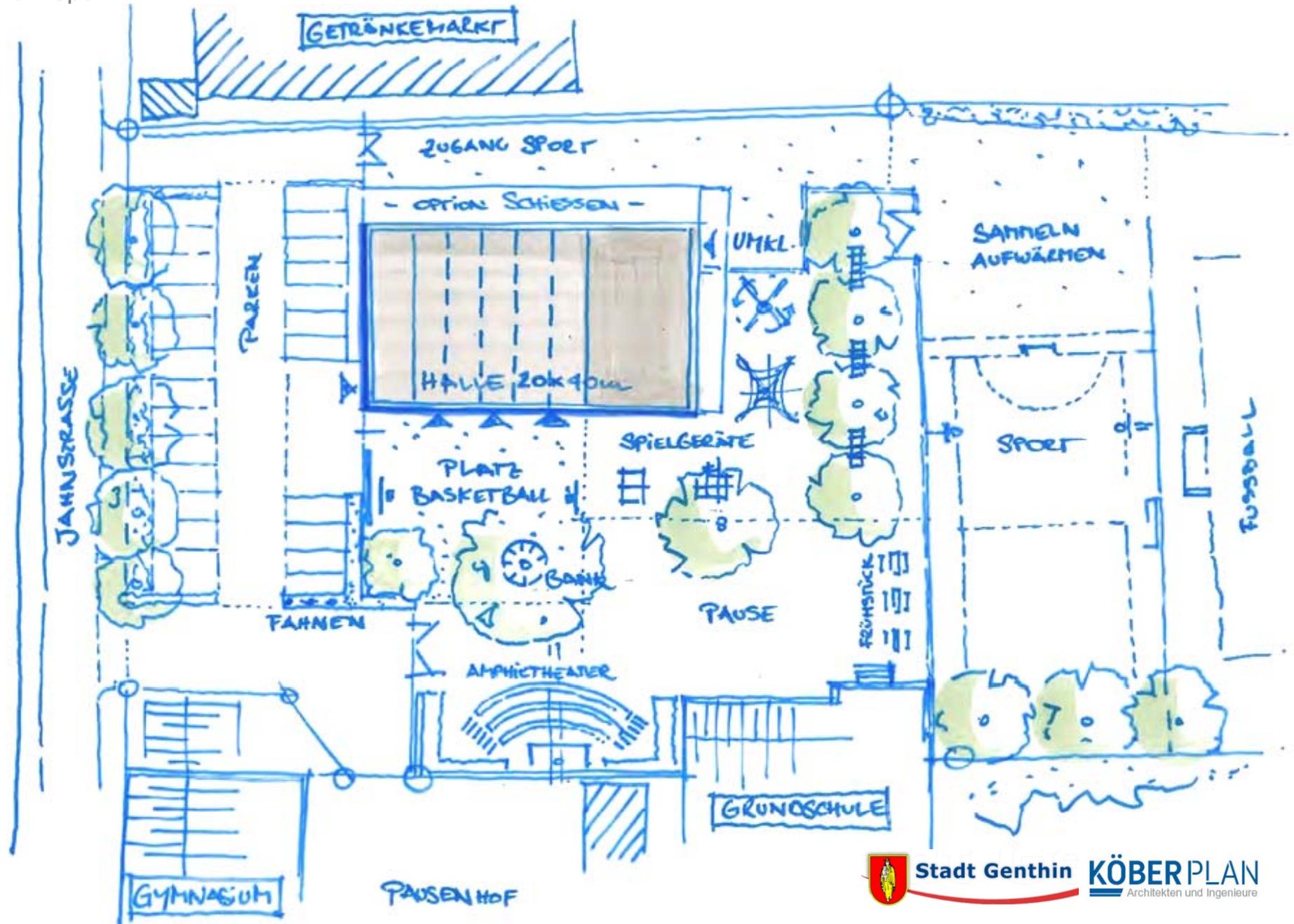
## Location Check



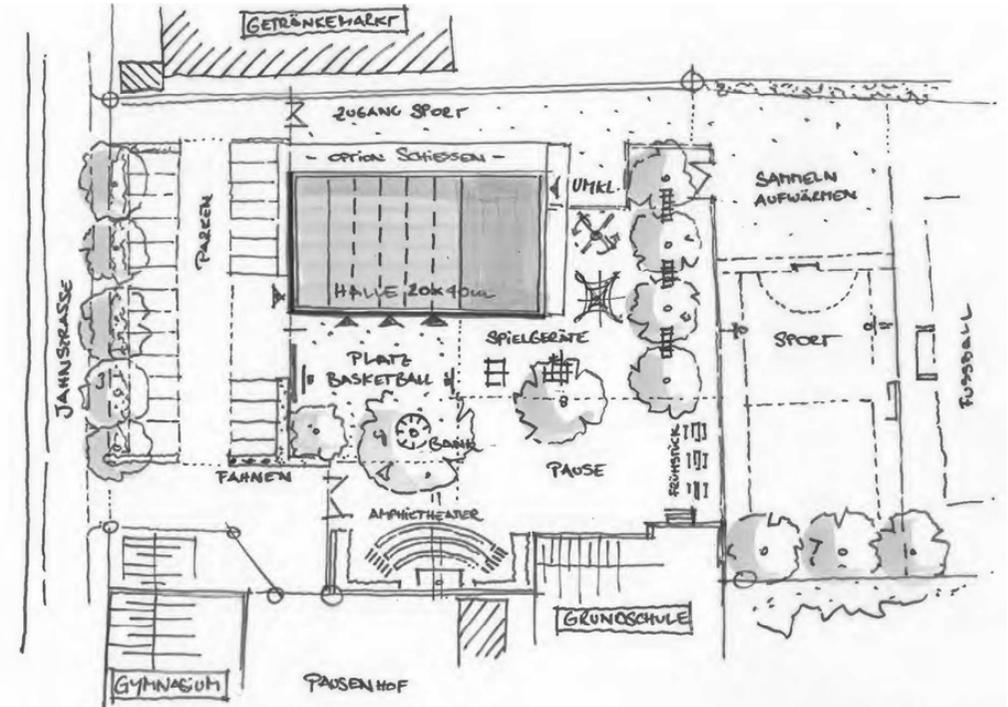
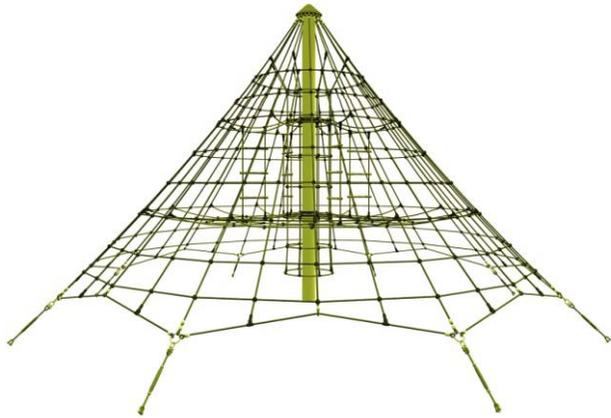
## Location Check



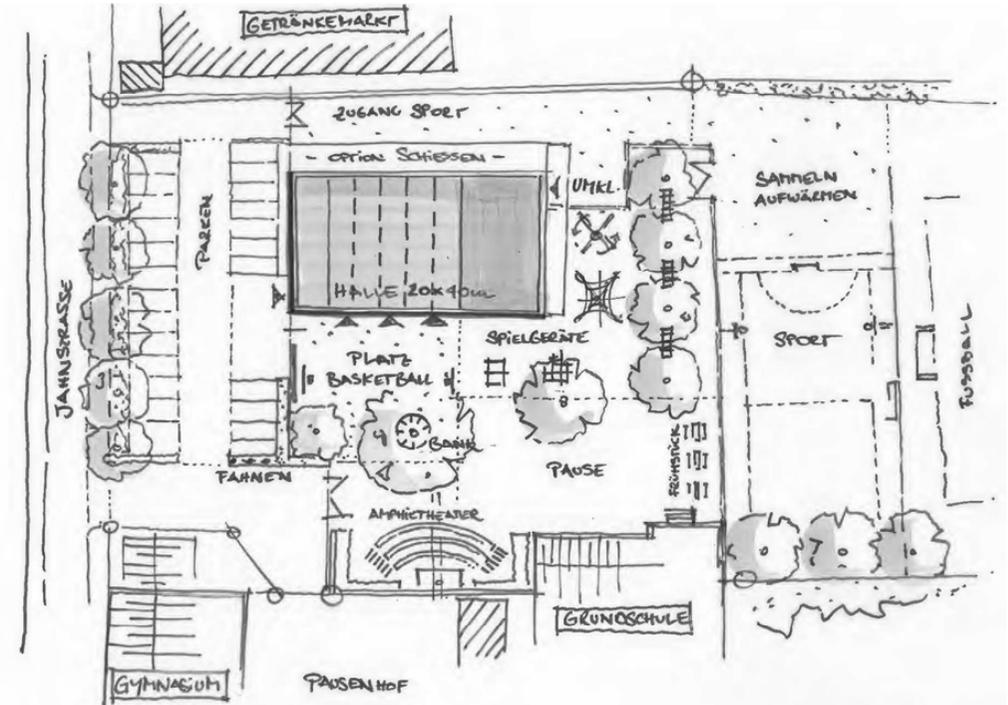
Geländekonzept



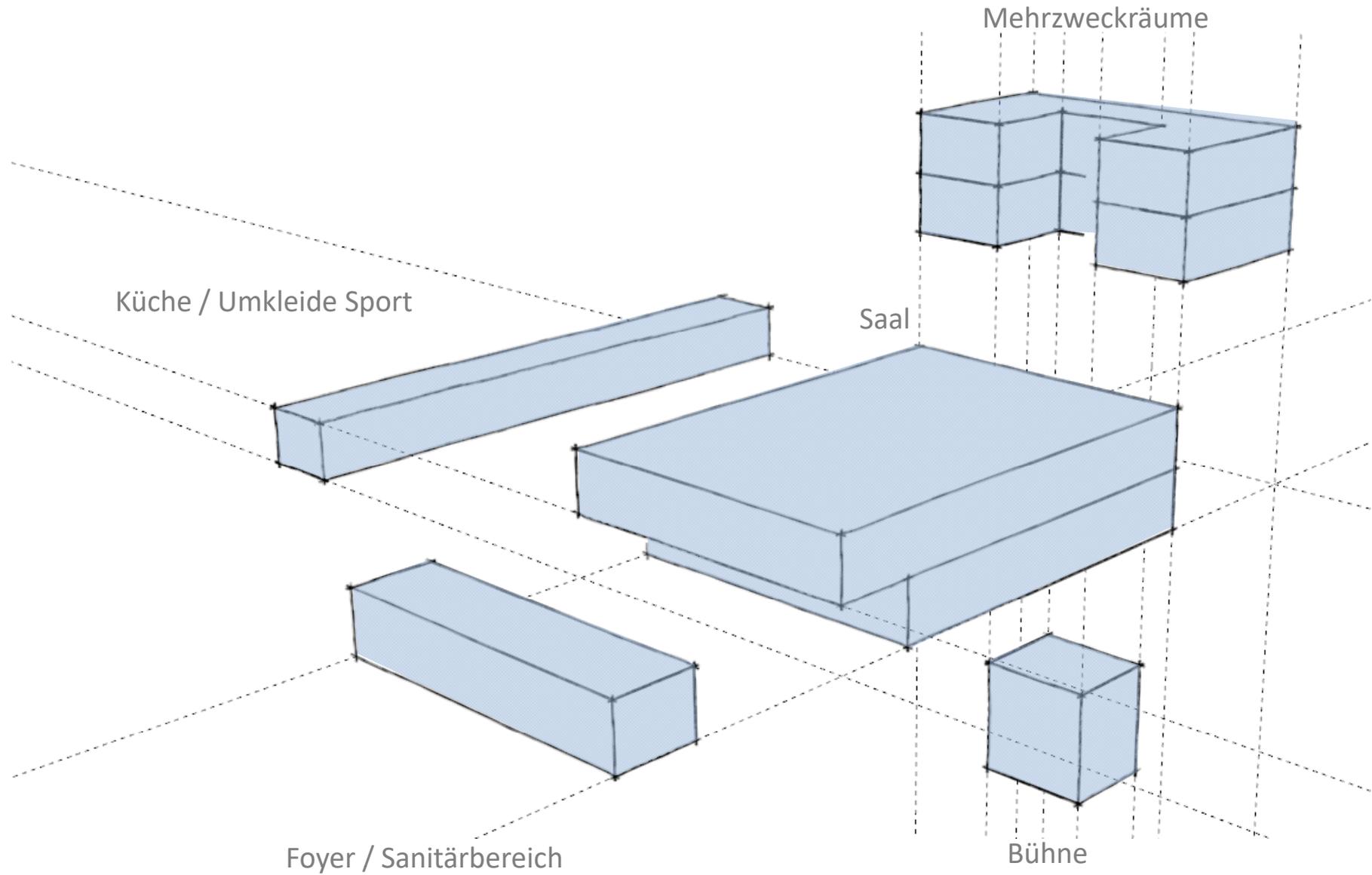
# Geländekonzept: Spielgeräte Grundschule / Hort



# Geländekonzept: Vorplatz Halle / Pausenhof



Volumenstudie: alle Bereiche



# Volumenstudie: Öffnungen

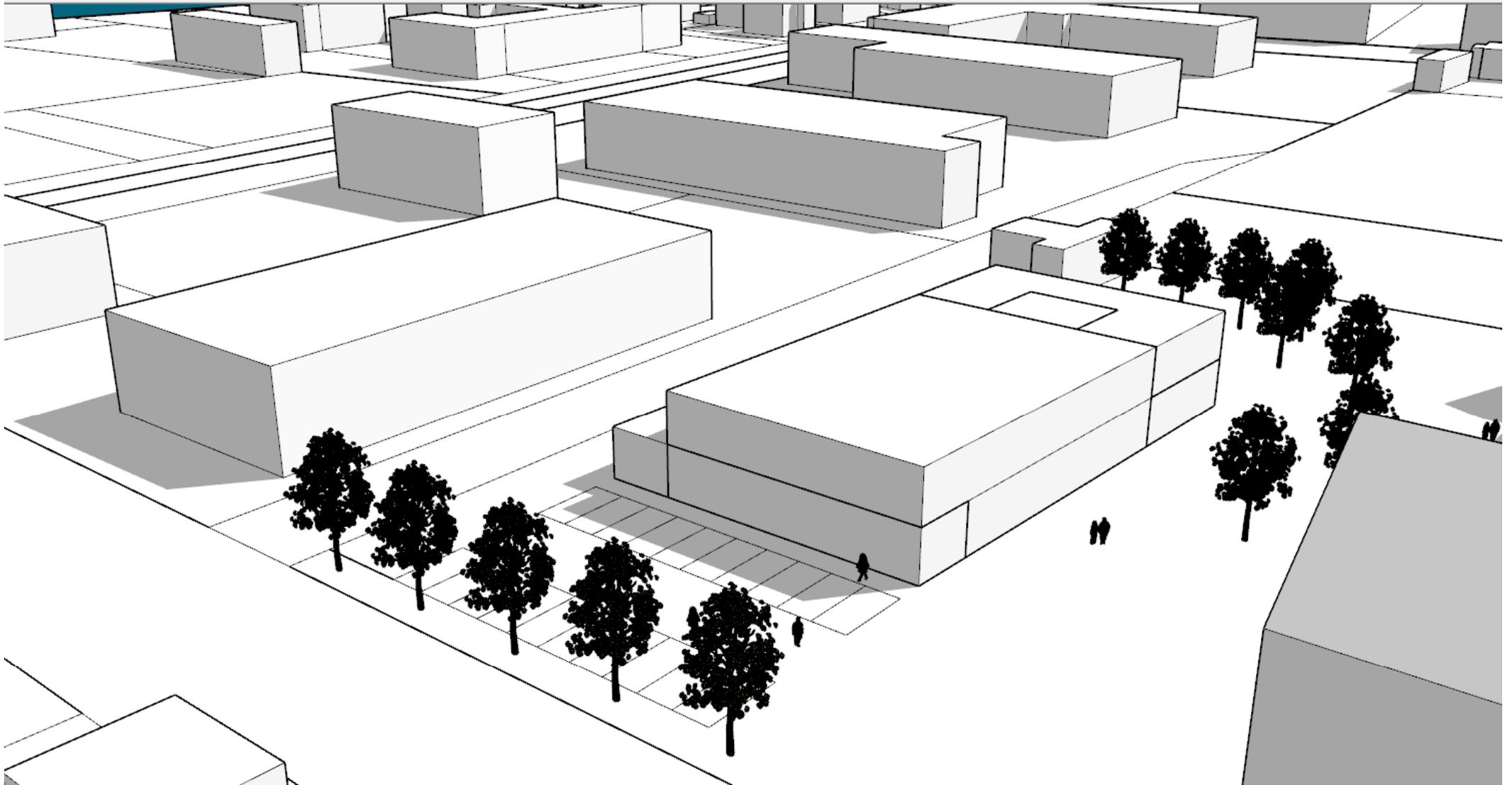
geschlossene Fassaden

Zuwegung Strasse | Parken

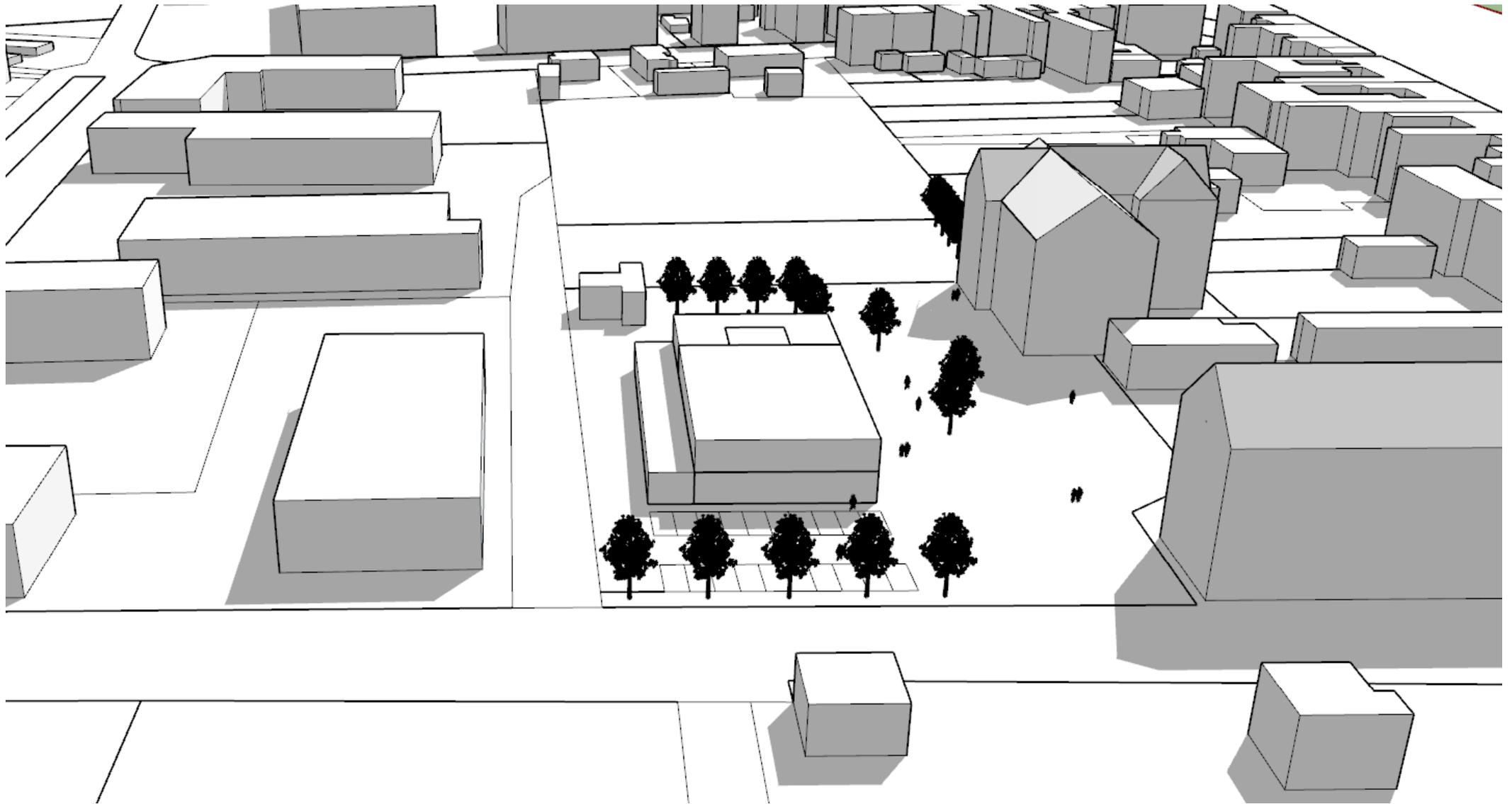
Zuwegung = Verglasung

Zuwegung Platz | Schule

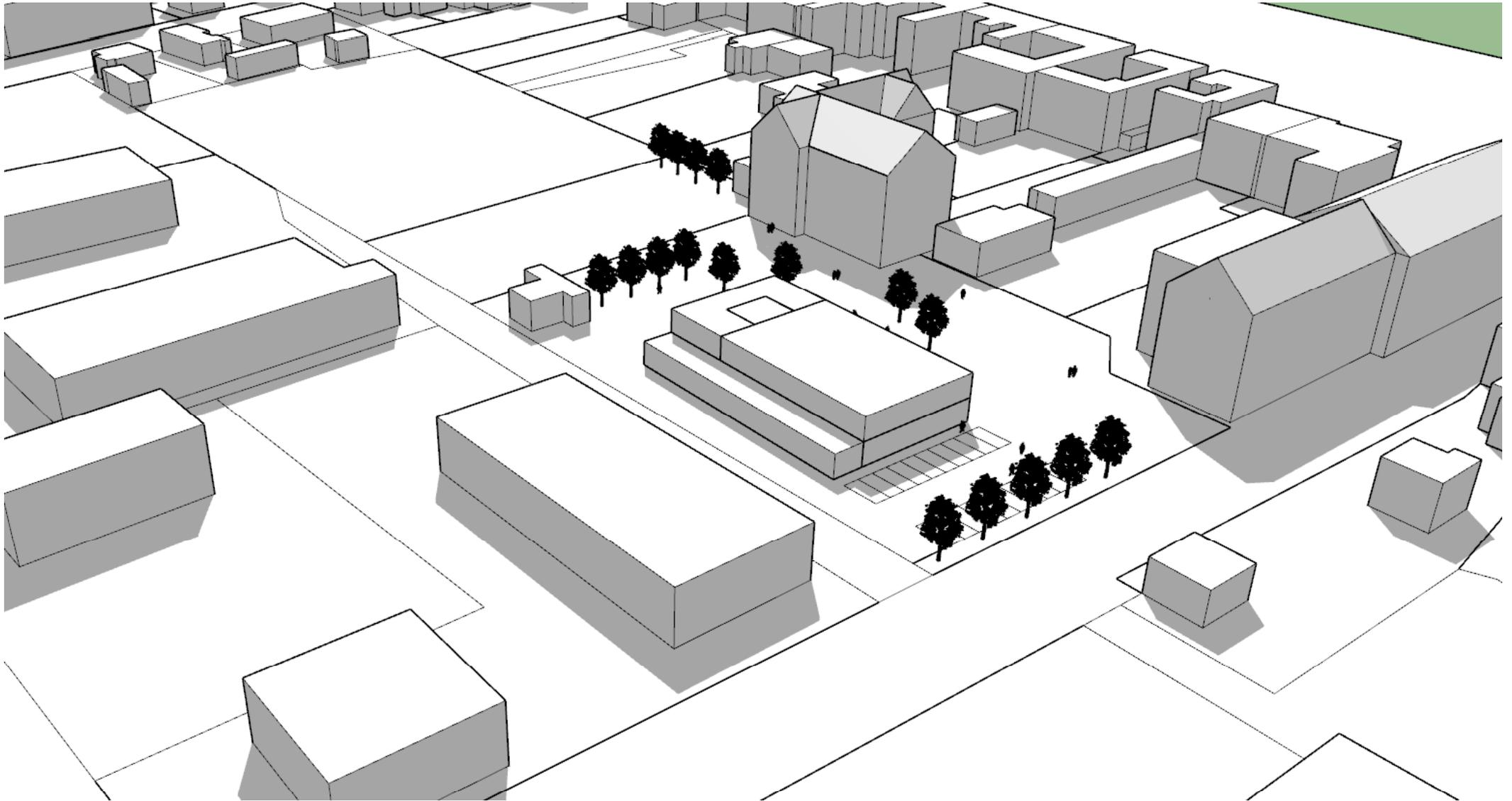
## Volumenstudie: 3d Modell - overview



## Volumenstudie: 3d Modell - overview



## Volumenstudie: 3d Modell - overview

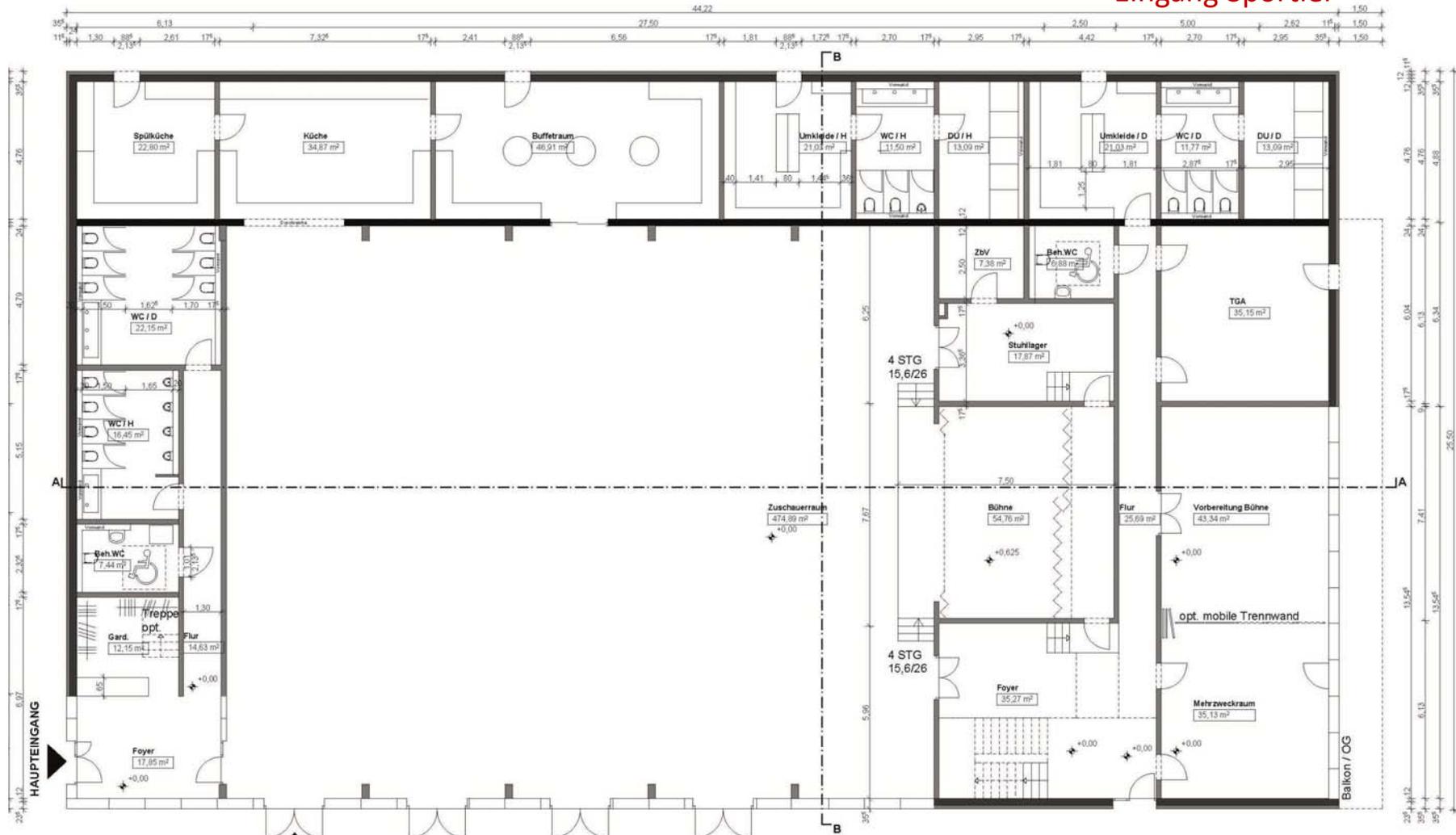


# Grundriss Erdgeschoss

BGF: 1.150 qm  
44 x 26 m

Parkplatz Jahnstrasse  
Eingang Öffentlichkeit / Parkplatz

Eingang Sportler



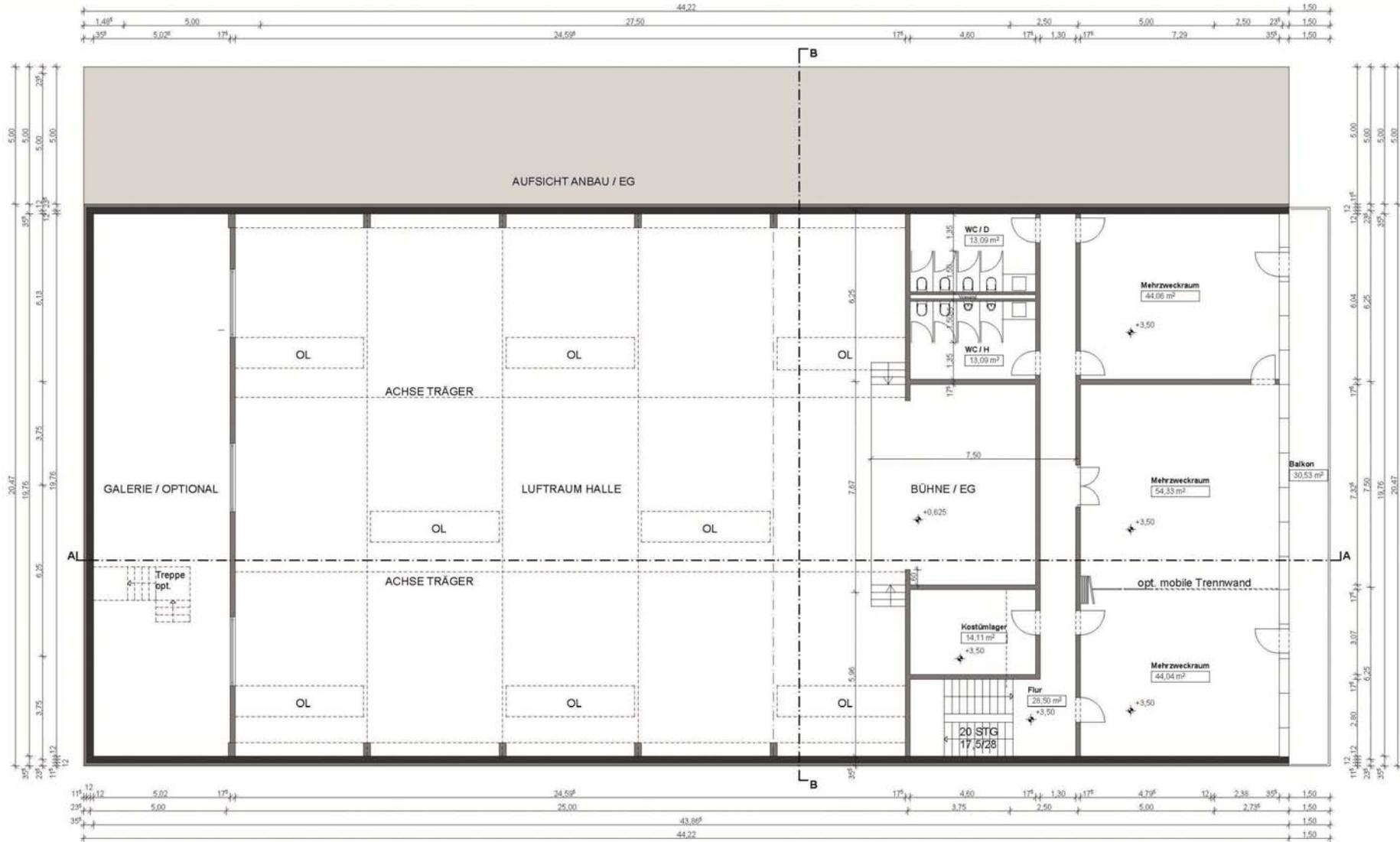
SCHULHOF

Eingänge Schule / Hof

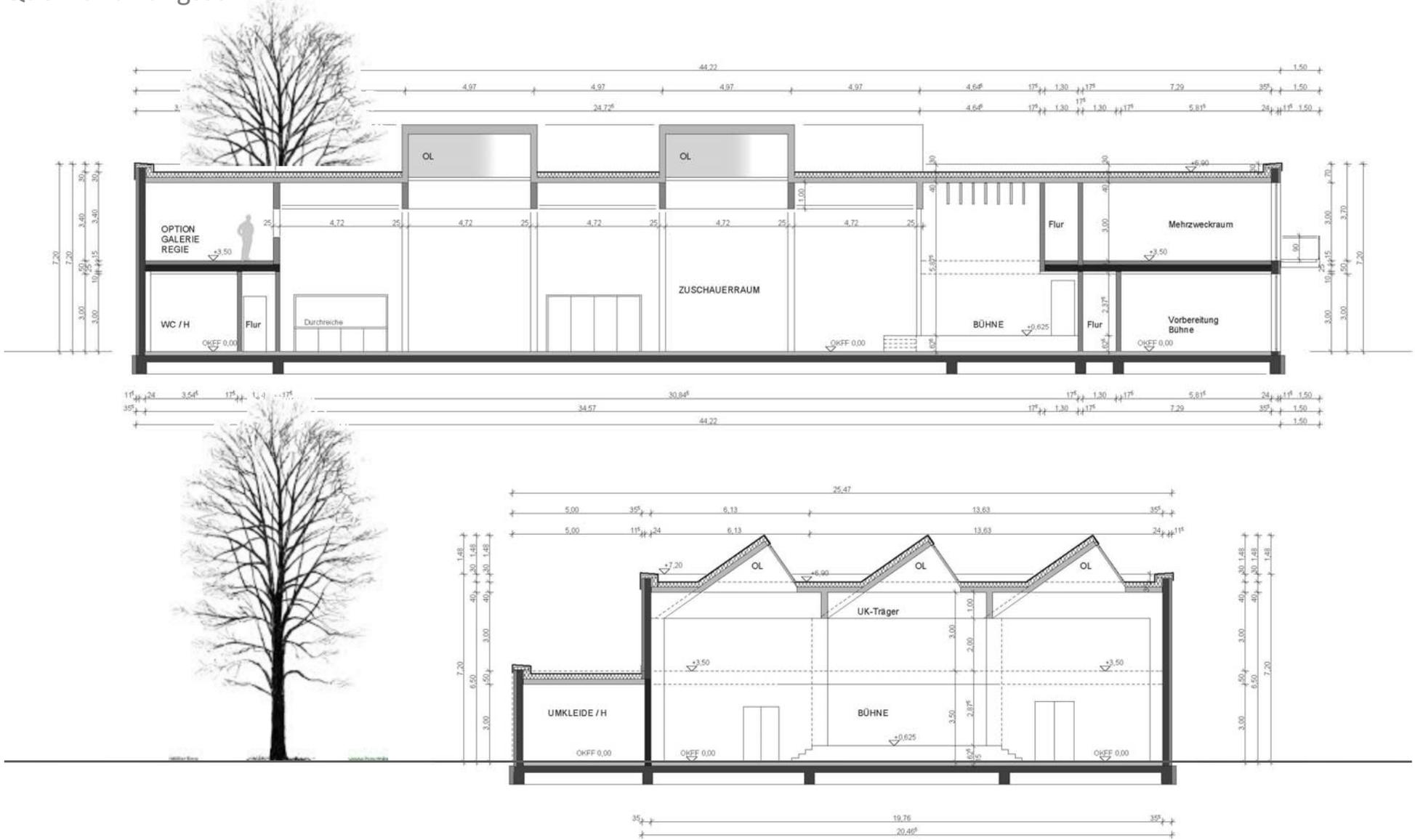
Schulhof / Hort

# Grundriss Obergeschoss

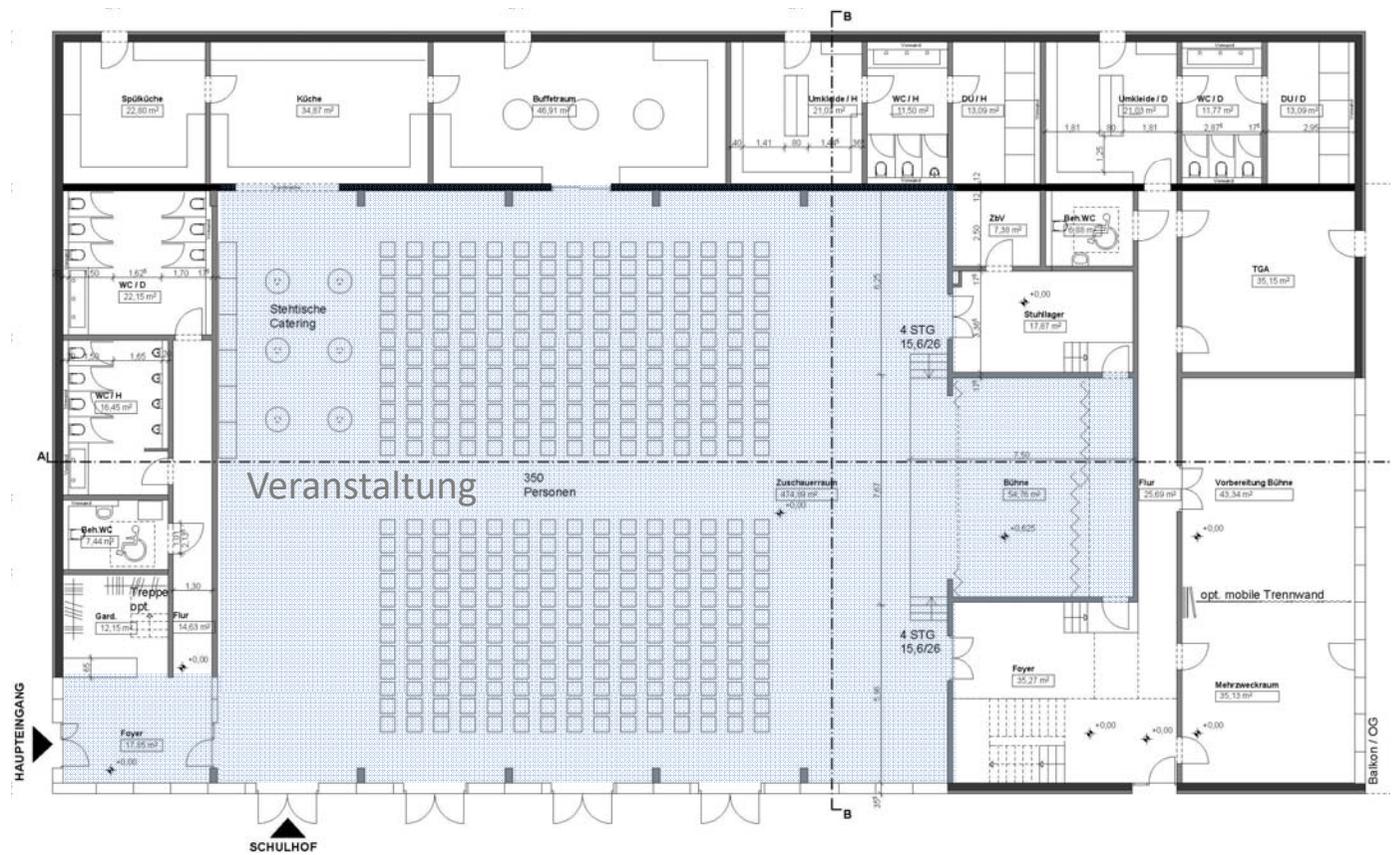
BGF: 350 qm  
44 x 26 m



# Quer- und Längsschnitt

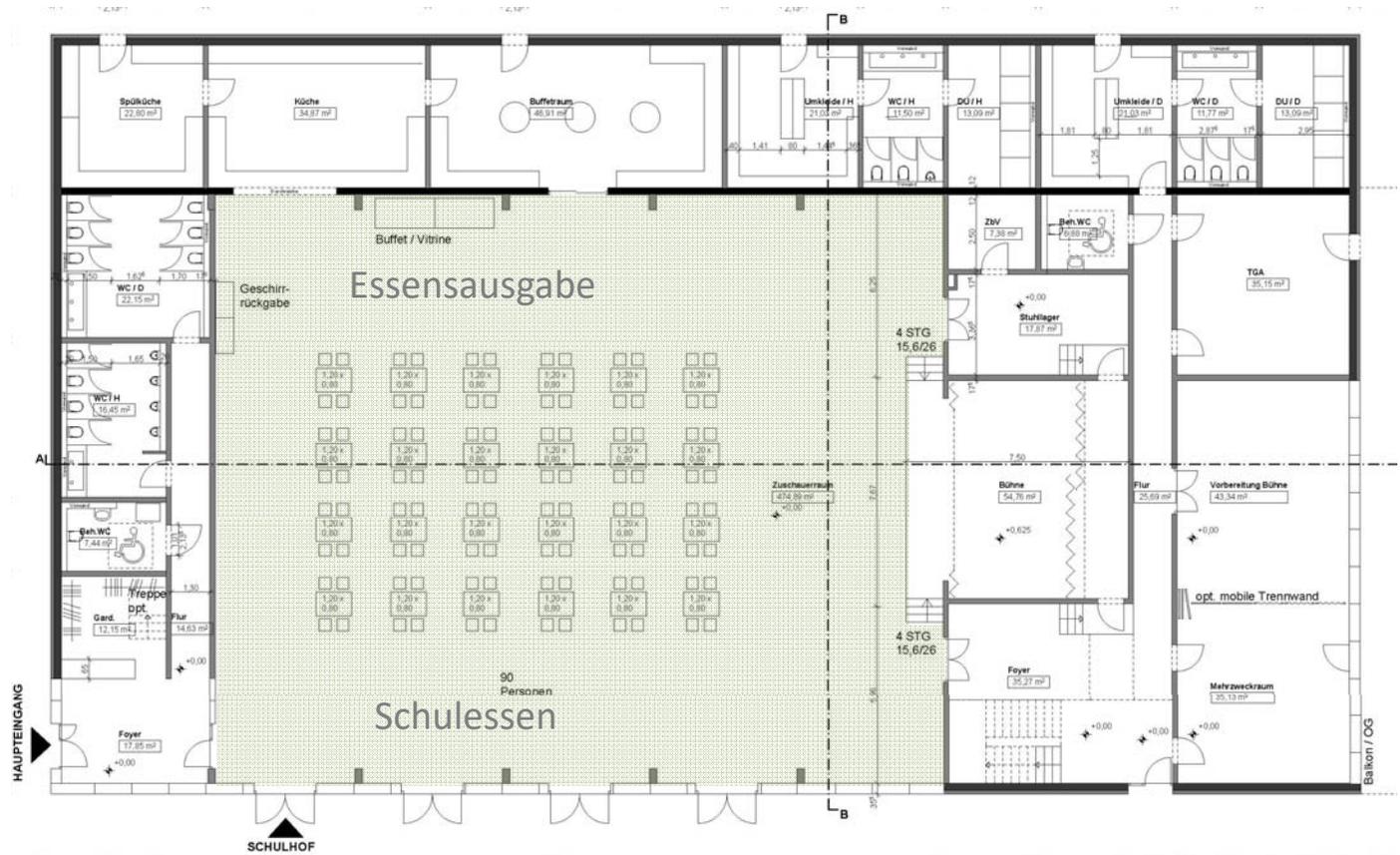


# Bestuhlung Veranstaltung 350 Plätze

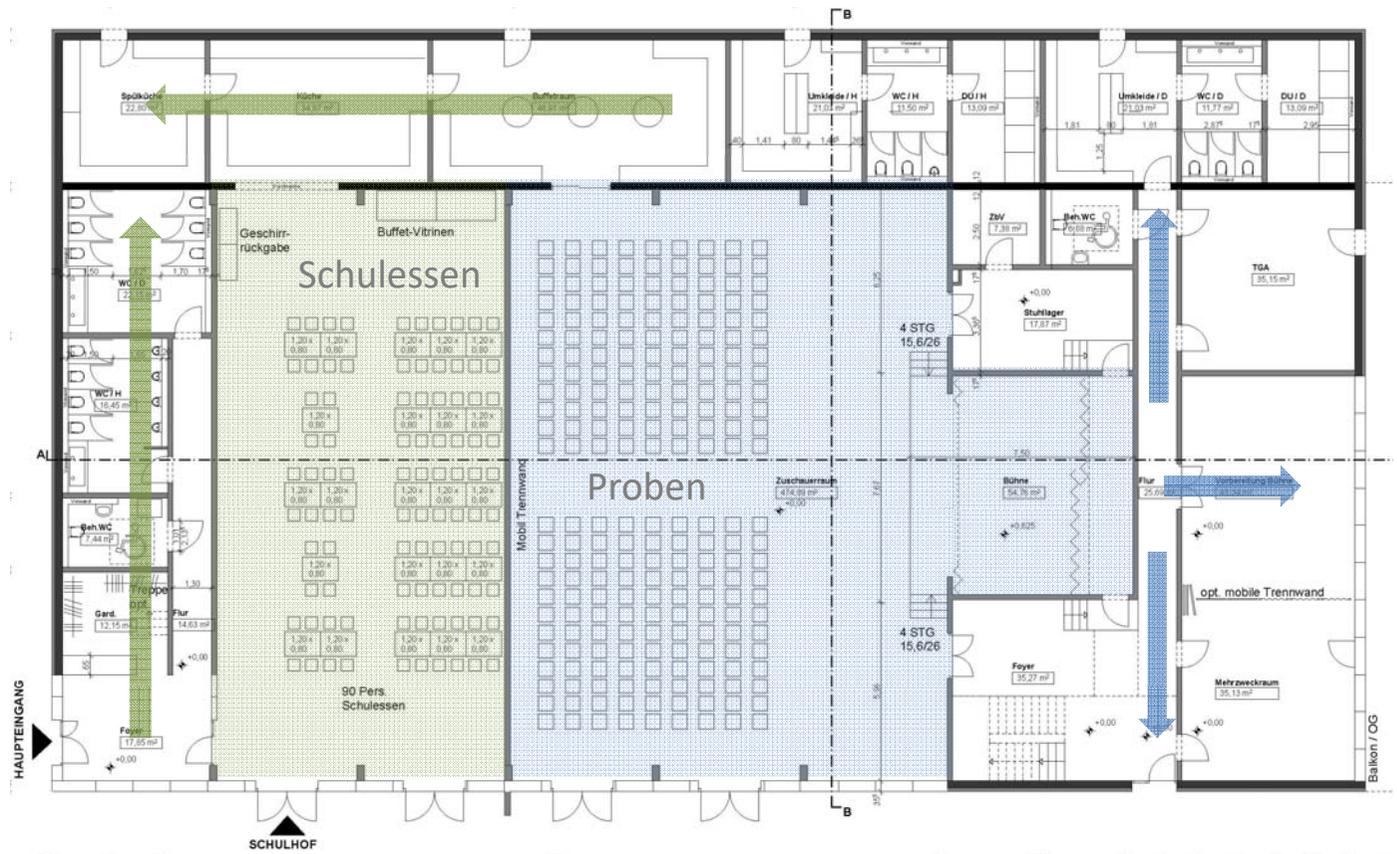




# Bestuhlung Schulesen 90 Plätze



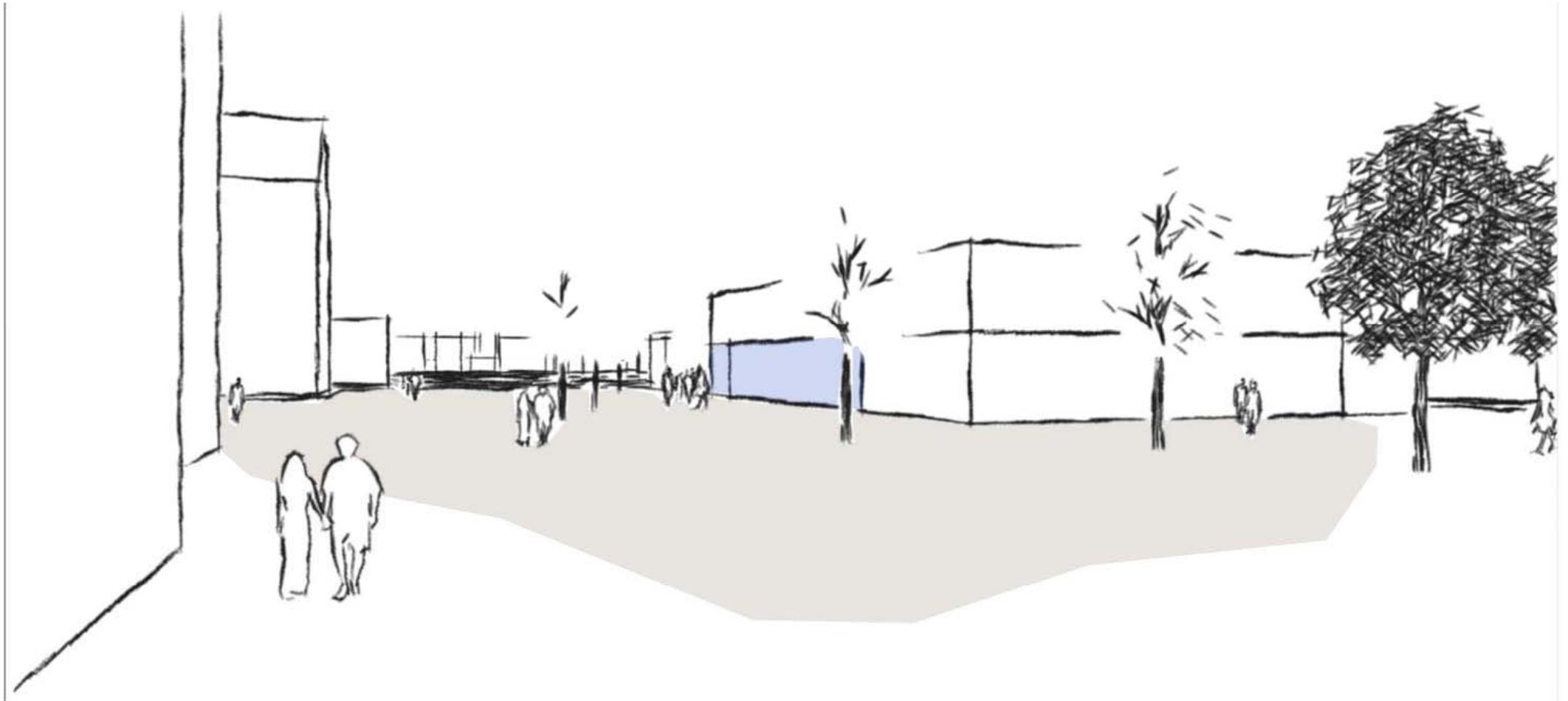
temporäre Doppelnutzung  
mit Nutzung der Nebenräume



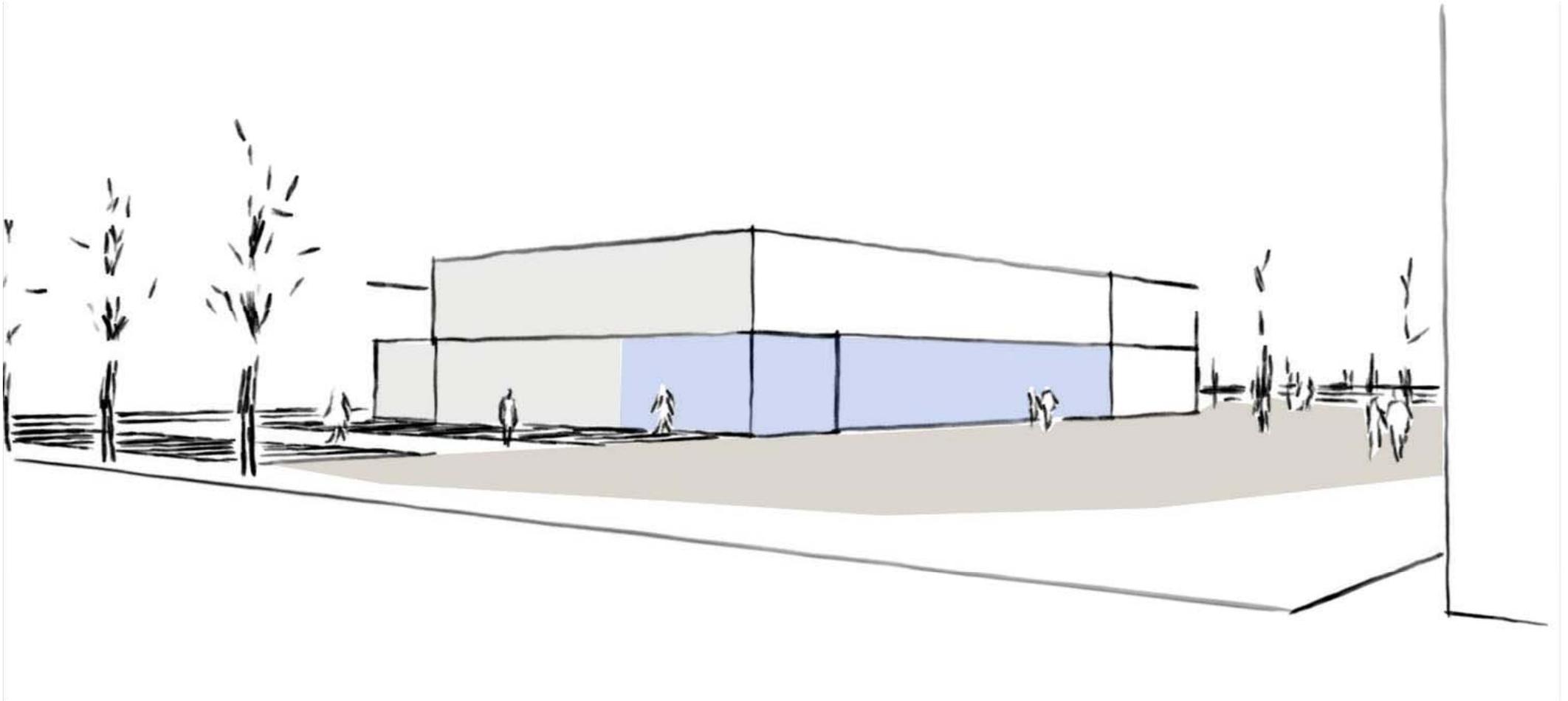
## Idee Innenraumgestaltung



Volumenstudie: Blick vom Schulhof

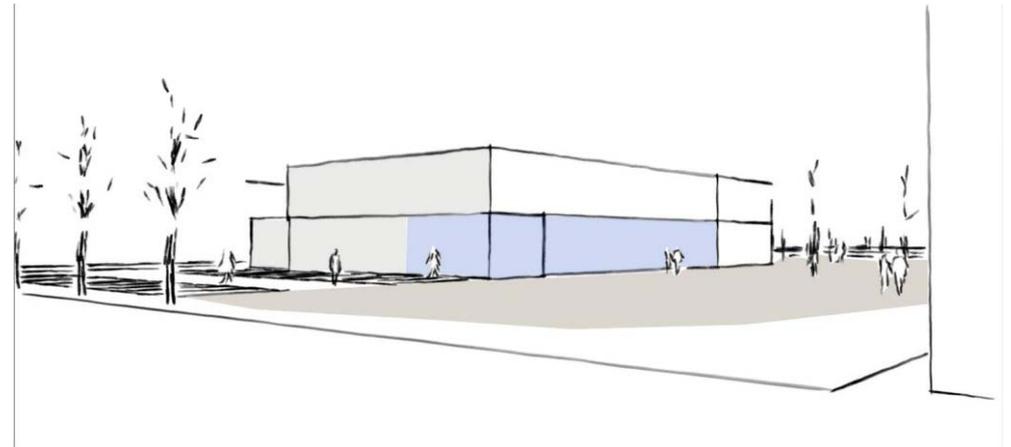


Volumenstudie: Blick von der Jahnstrasse



## Volumenstudie: Fassadenidee

Offene Bereiche | geschlossene Bereiche | transluzente Bereiche



Mehrzweckbereich:  
transluzent



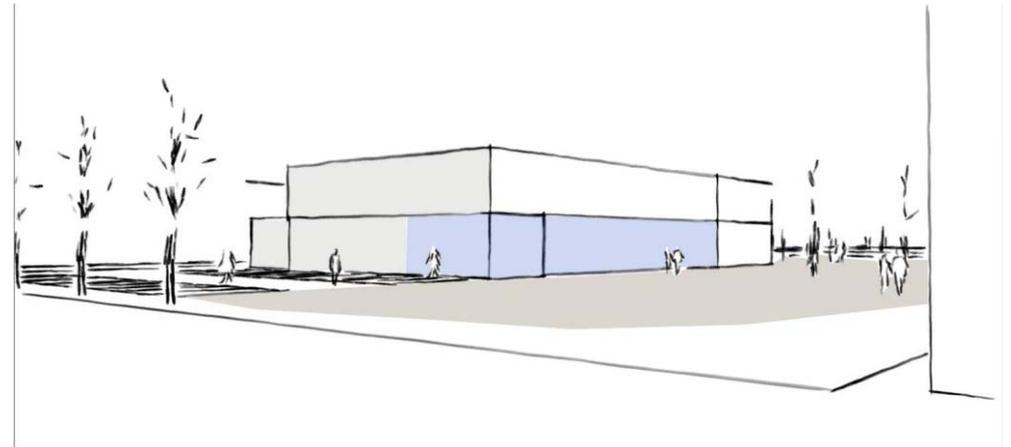
Entré: offen | geschlossen



Nebenräume: transluzent



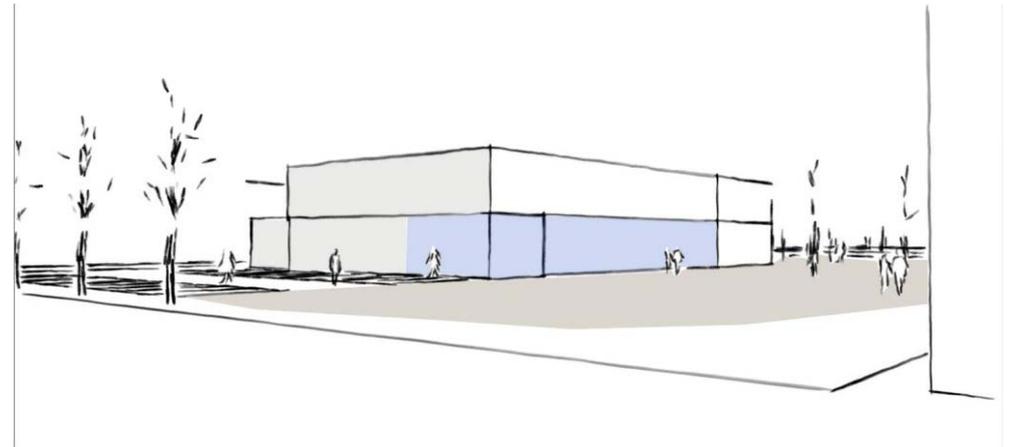
## Volumenstudie: Fassadenidee



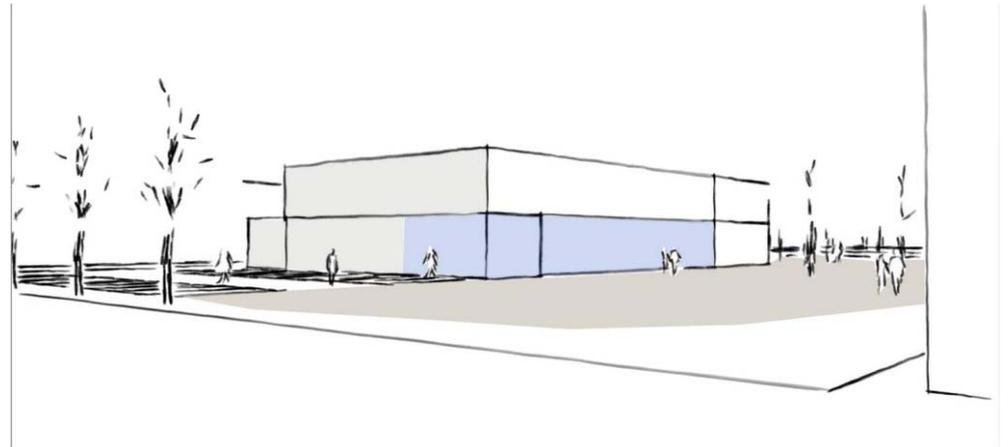
Beispiel Holzlamellen



# Volumenstudie: Fassadenidee



# Volumenstudie: Fassadenidee



## Volumenstudie: Fassadenidee



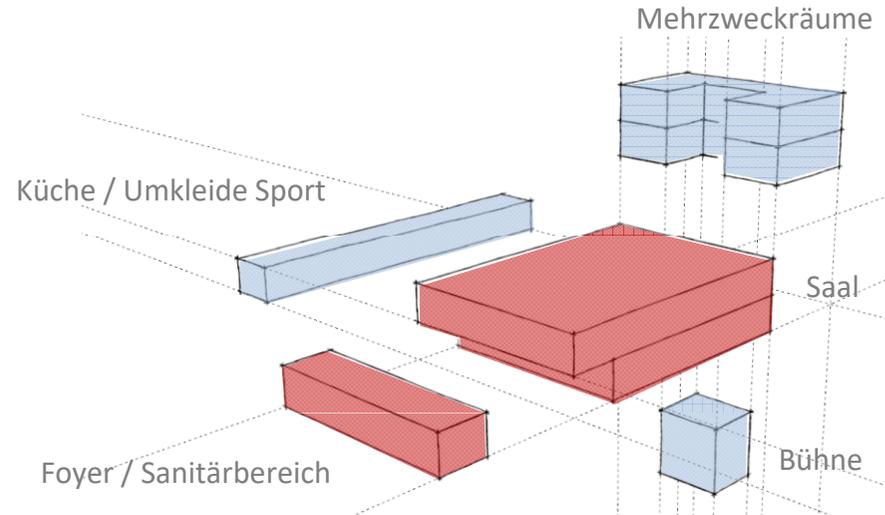
„Im Idealfall entsteht Architektur im Dialog mit den Menschen für die sie gedacht ist.“



01 Vorstellung Konzept  
02 Flächen | Termine | Kosten

**Flächen**

- Abmessung ca. 44 x 26m
- Fläche EG 1.150 qm + OG 350qm; = ca. 1.500 m<sup>2</sup> BGF



---

**Baukosten KG 300/400 (Hochbau/Technik)**

- Stadthalle / Technik / Sanitär / Foyer ca. 750m<sup>2</sup> x 1.500€/m<sup>2</sup> BGF = 1.125.000 €
- Mehrzweckbereiche / Bühne / Essensbereiche/ Küche ca. 750m<sup>2</sup> = 1.125.000 €

**Summe Baukosten                    2.250.000 €**

\* Überschlägige Kosten nach BKI zur Machbarkeitsstudie Dezember 2017

## Grobkosten

▪ KG 100	Grundstück		- kein Ansatz -
▪ KG 200	Erschließung	ca. 5% von KG 300/400	112.500 €
▪ KG 300/400	Hochbau/Technik	ca. 1.500€/m <sup>2</sup> BGF	2.250.000 €
▪ KG 500	Außenanlagen	ca. 8% von KG 300/400	180.000 €
▪ KG 600	Ausstattung	ca. 8% von KG 300/400	180.000 €

---

**Summe Baukosten** ca. **2.722.500 € netto**

▪ KG 700	Baunebenkosten	ca. 19-24% von KG 200-600	598.950 €
▪ Summe KG 200-700:			3.321.450 € netto
▪ zzgl. MWSt.			637.386 €

**Summe Projektkosten** ca. **3.958.836 € brutto**

---

## Förderung

- Förderquote min. 70% aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost = 2.800.000 Mio. brutto  
**Eigenanteil Stadt Genthin = 1.200.000 Mio. brutto**
- Co-Finanzierung:  
Unterhaltskosten pro Jahr 35.000€ durch Nutzungsvertrag mit dem Landkreis (15Jahre) = 525.000€ brutto  
**Verbleibender Eigenanteil Stadt Genthin = 675.000€ brutto**
- Einnahmen aus Vermietung (Annahme bisheriger Ertrag des SKH)  
15.000€/Jahr (15 Jahre) **Nutzung als Eigenanteil Stadt Genthin = 225.000€ brutto**
- Einsparung 50% Betriebskostenanteil des bisherigen SKH  
37.500€/Jahr (15 Jahre) **Darstellung als Eigenanteil Stadt Genthin = 562.500€ brutto**

### Die nächsten Schritte

- Nutzergespräche am 22. Januar 2018
- Entscheidungsfindung bis Ende Januar 2018
- Beschlussfassung Projektstart Ende Februar 2018

### Zeitschiene Projektablauf:

- Entwurfsplanung LP 1-3 inkl. KOBE, Start im März ca. 3 Monate
- Bauantrag LP4 – Einreichung bis Aug. 2018 ca. 1 Monate
- Genehmigungszeit Bauantrag ca. 3 Monate
- Ausführungsplanung/Ausschreibung LP5-7 Winter 2018 ca. 8 Monate
- Bauzeit (Abhängig von Vergabemodell) Beginn ab April 2019 ca. 18 Monate
- **Gesamt ca. 33 Monate**
- **Möglicher Beginn März 2018 / Fertigstellung ca. Dezember 2020**