



# Präsentation Bauausschuss Raumbedarf VHS Laupheim

Stadt Laupheim | PPD VHS Laupheim „Hotel Post“

Christiane Hankewitz | rheform - ImmobilienManagement GmbH

München | 13. September 2021

## Zum Projekt



### Auftraggeber

**Stadt Laupheim**  
 Projektleitung: Sabine Zolper,  
 Leiterin Volkshochschule Laupheim

Bahnhofstraße 8  
 D-88471 Laupheim

### Auftragnehmer



**rheform - ImmobilienManagement GmbH**  
 Projektpartner: Thomas Mücklich,  
 Geschäftsführer  
 Projektleitung: Christiane Hankewitz

Herzogspitalstraße 8  
 D-80331 München

23.03.2019 Gemeinderatsbeschluss

- Unterbringung VHS im „Hotel Post“
- weitere Verfahrensschritte einleiten 2020/21
- Teilrückbau „Hotel Post“

### 03/2021 Beauftragung

**rheform - ImmobilienManagement GmbH**  
 mit der Erstellung

- Raumbedarf
- Raumkonzept
- Anpassung der bestehenden Konzeptansätze
- Grobkostenrahmen

zur Unterbringung der Volkshochschule  
 Laupheim im „Hotel Post“

Ziel 2022-24

- Planungswettbewerb
- bauliche Umsetzung

## Inhalt

### 1 Einleitung / Ausgangssituation

- Projekt-Ziele
- Städtebau / Gebäude
- Flächenpotential + -bedarf

### 2 Inhalte / Anforderungen

- Nutzer / Nutzungszeiten / Grundstück
- Funktion-Konzept

### 3 Flächenkonzept

- Raumbedarf /-Layouts / Raumprogramm
- Grobkostenrahmen
- Umsetzungs-Konzept Gebäude und Außenflächen
- Vision



## Übergeordnete Projekt-Ziele

Stichworte



Die VHS-Laupheim benötigt zusätzliche, geeignete Lehrräume für ein attraktives, innovatives Bildungsangebot.

Der Stadt Laupheim fehlt ein stadtnaher Treffpunkt für Austausch, Kultur und Kreativität.

Das **Begegnungs-Zentrum** im „Hotel Post“ vereint die Funktionen unter einem Dach in historischer Bausubstanz.

# Einfügen ins Stadtbild

Zielsetzung



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

## Daten

Ausgangssituation „Hotel Post“

**Grundstückfläche ca. 1.280 m<sup>2</sup>**

Bebaute Fläche 490 m<sup>2</sup>

Außenfläche 790 m<sup>2</sup>

### Sanierungsbedarf

- Fundamentertüchtigung
- Entkernung
- Erneuerung Dachkonstruktion
- Brandschutzmaßnahmen

### Flächenpotential

- nach Entkernung
- und Dachausbau Teil-DG

**BGF 1.550 m<sup>2</sup>**

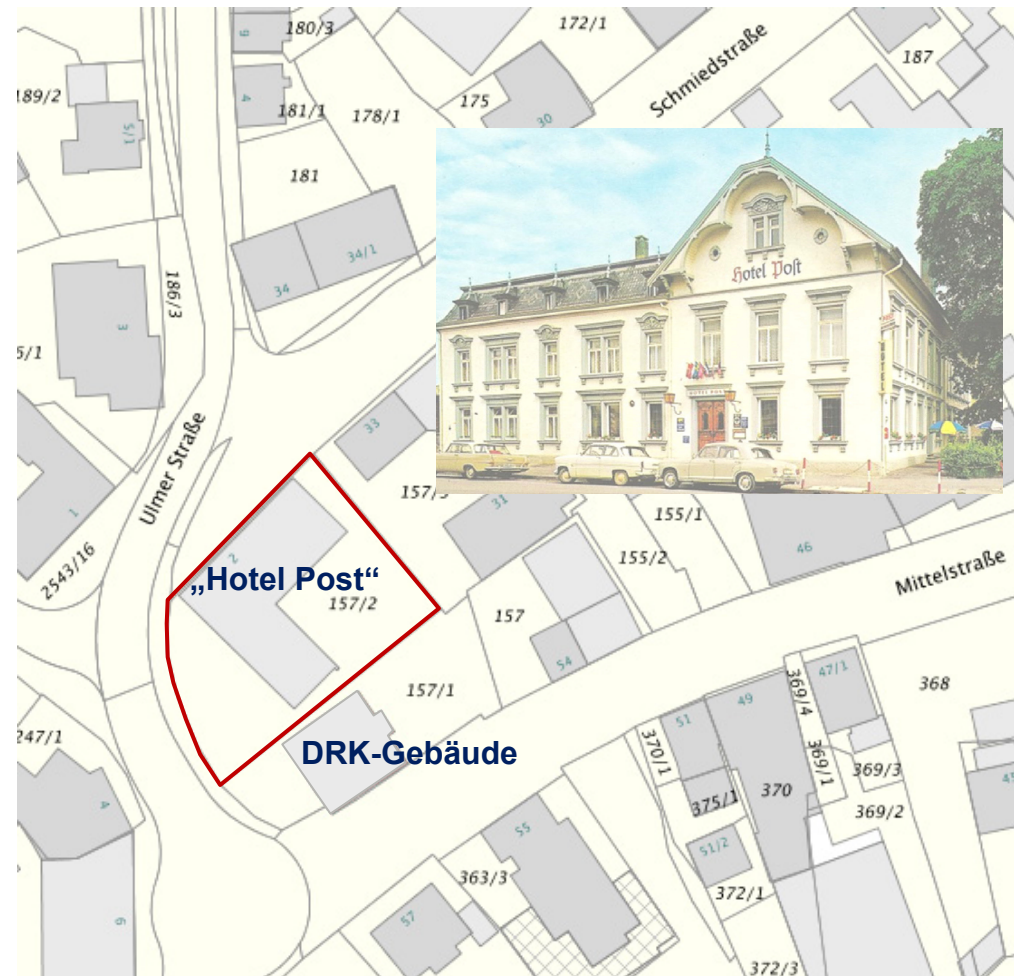
**NUF ca. 1.025 m<sup>2</sup>**

### Flächenbedarf Begegnungszentrum

- nach Aufgabe Weldenstraße + Schranne
- zusätzlicher Raumbedarf VHS
- Café, Aufenthalt, anmietbare Arbeitsfläche

**BGF ca. 1.510 m<sup>2</sup>**

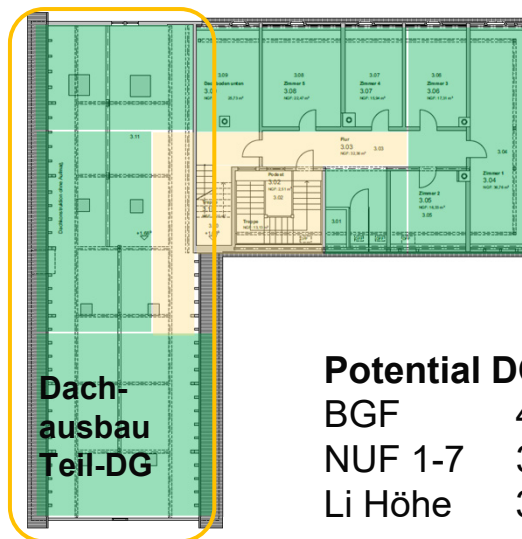
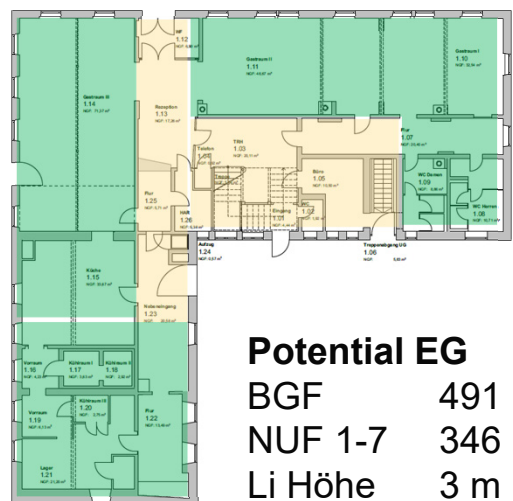
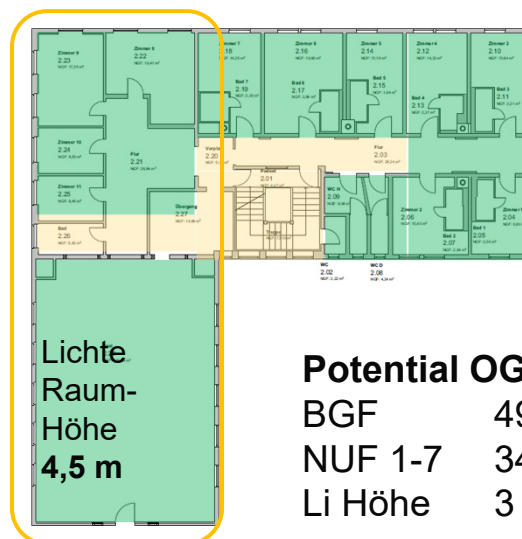
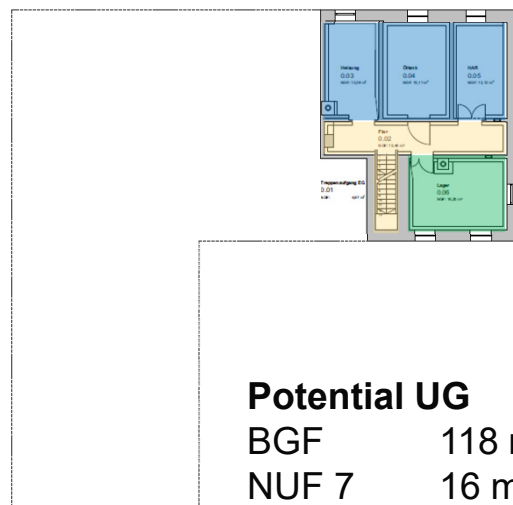
**NUF ca. 1.010 m<sup>2</sup>**



Quelle Sanierungsbedarf: Statische Voruntersuchung „Stellungnahme der Fa. Schweickhardt Erchinger, 10.04.2021; Quelle Karte: Geoportal BW

# Flächen-Potential Hotel Post

## Bestands-Flächen nach Geschossen



### Flächenpotential nach Entkernung und Dachausbau Teil-DG

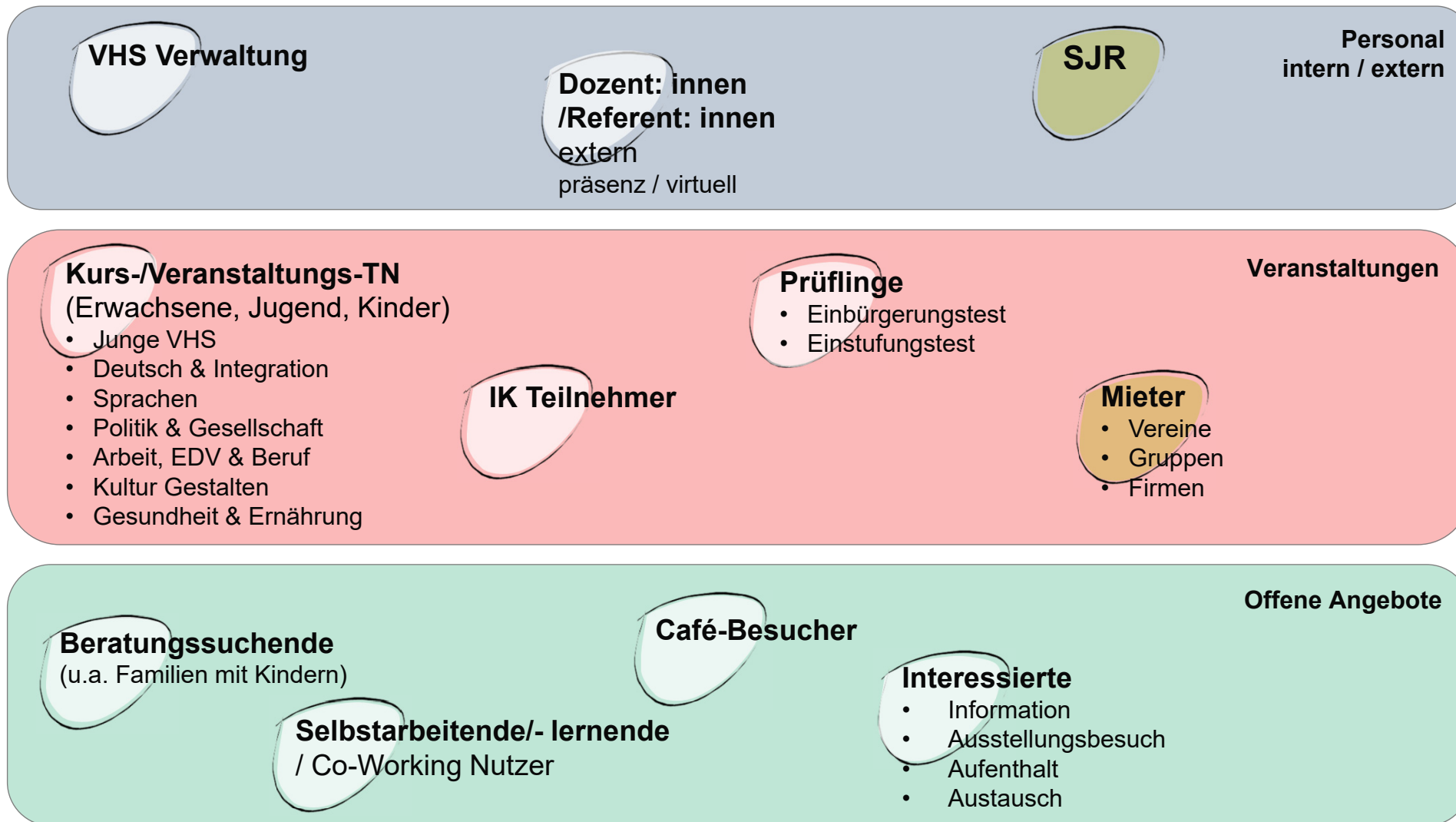
BGF 1.550 m<sup>2</sup>  
 NUF ca. 1.025 m<sup>2</sup>

NUF 1-6 rd. 940 m<sup>2</sup>

- NUF Nutzungsfläche „Haupt-“ + Sonstige Nutzungsfläche
- VF Verkehrsfläche
- TF Technische Funktionsfläche

# Nutzer des Begegnungs-Zentrums

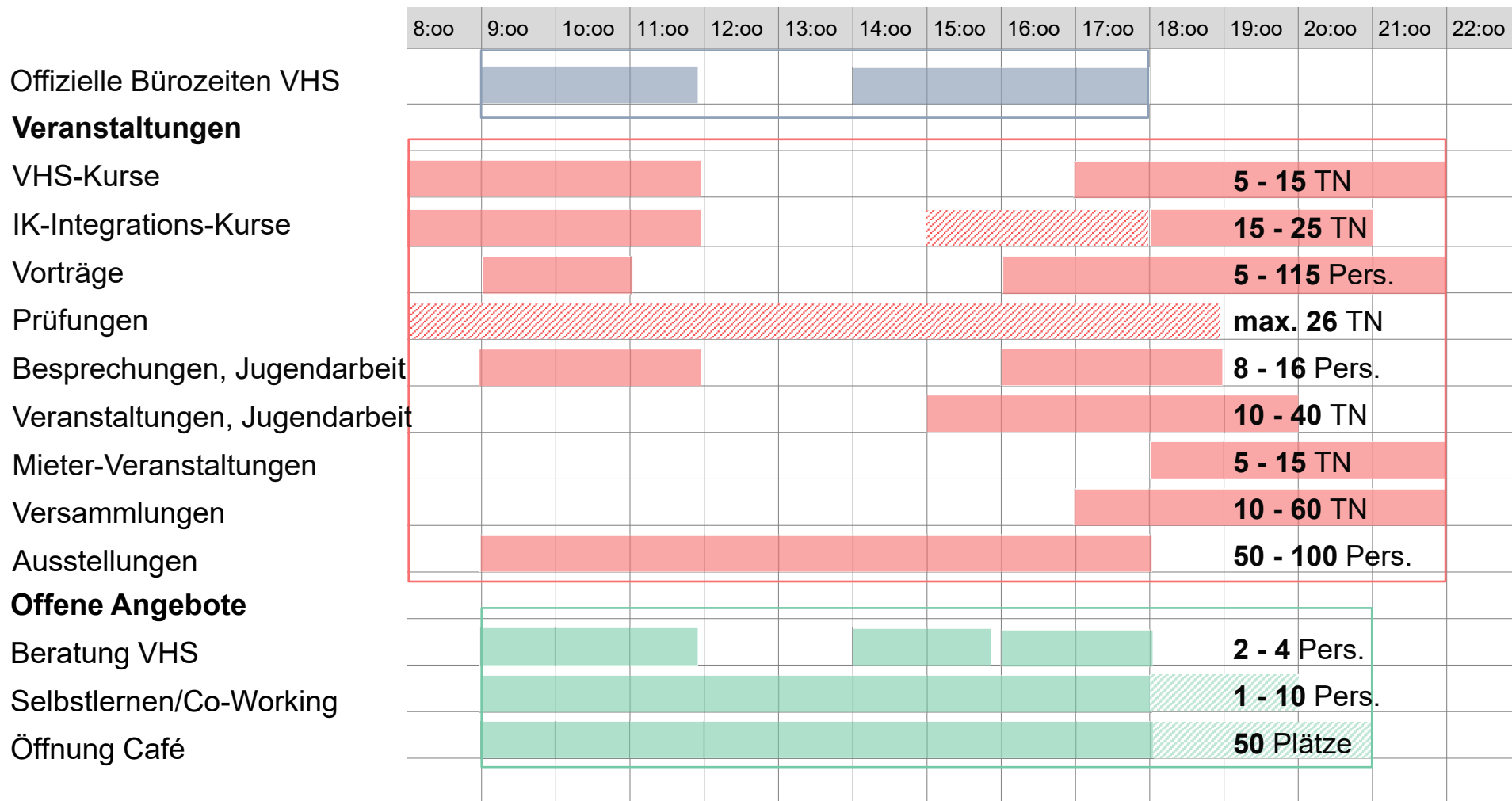
Magnet für vielfältige Zielgruppen





# Veranstaltungsangebote Begegnungs-Zentrum

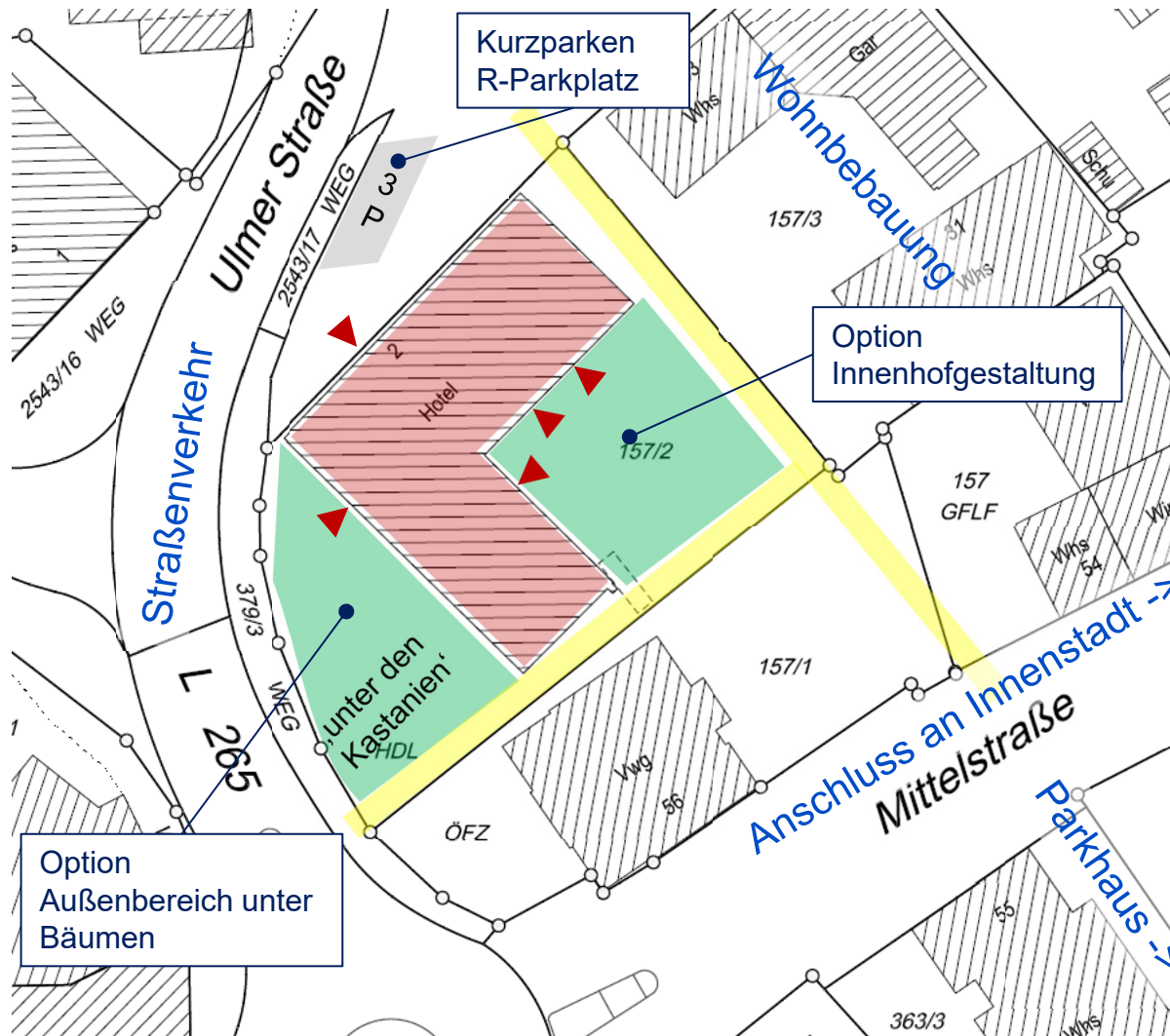
Belebter Treffpunkt zu jeder Tageszeit | für alle Gruppengrößen



Großveranstaltungen mit **> 199 TN** max. 5-8 x/Jahr mit Sondergenehmigung  
 Einstufung nach Versammlungsstätten VO (VersStätt VO) entfällt

# Grundstück

## Bestandsaufnahme und übergeordnete Ziele

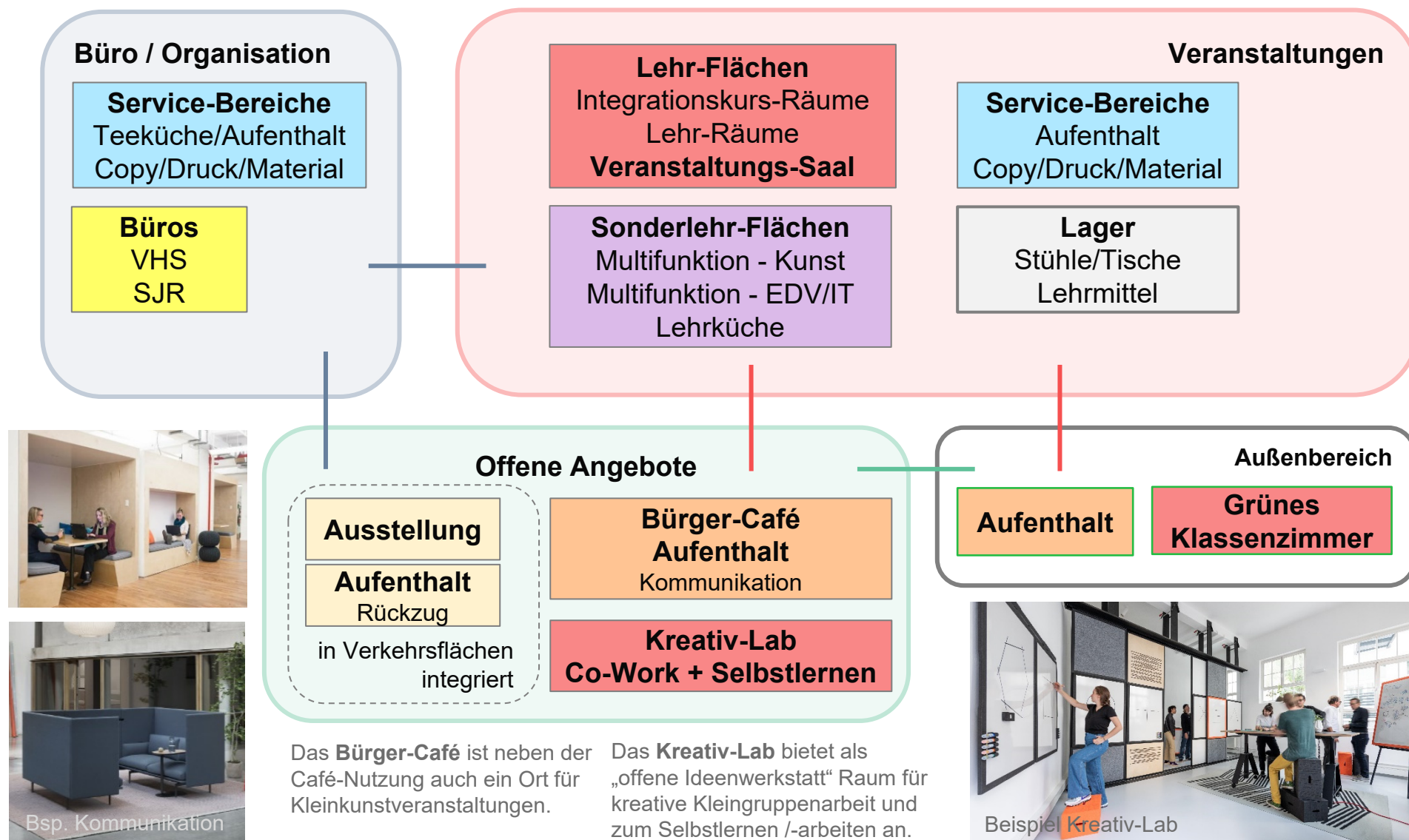


- ▶ Bestehende Erschließungsoptionen
- Option Außenbereich
- Option fußläufige Erschließung
- Innenhofbereich
- PKW-Stellplätze

### Übergeordnete Ziele

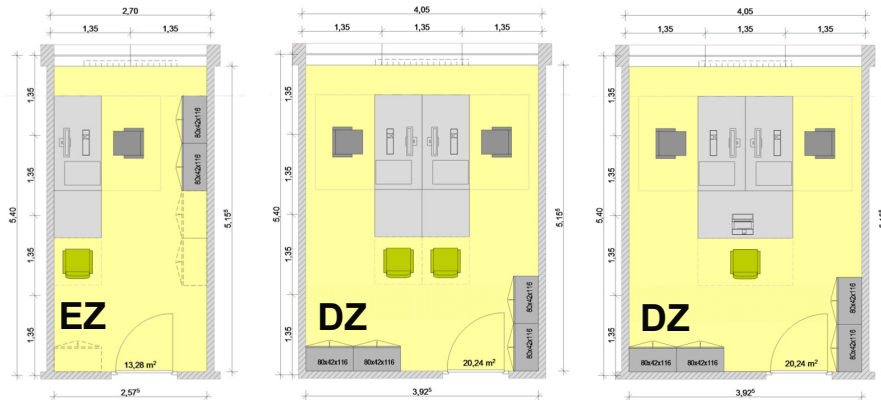
- Anschluss an Innenstadt und Parkhaus
- Attraktive Außengestaltung/ Sichtbarkeit von Ulmer Straße
- Nutzbarmachung des Innenhofes
- Stellplatznachweis
- Feuerwehr-Flächen
- Ggf. Nutzungsensemble mit DRK Gebäude

# Übergeordnetes Funktions-Konzept Begegnungs-Zentrum



## Büro-Flächen

### Muster-Layouts + Flächenansätze



### Verwaltungsbüros – Bedarf 1 EZ, 2 DZ

- EZ mit Besprechungs-Beistelltisch 1-2 P **12 m<sup>2</sup>**
- DZ mit Besprechungs-Beistelltisch 1-2 P **16 m<sup>2</sup>**
- DZ mit temporärem 3. Arbeitsplatz **16 m<sup>2</sup>**

### Anforderungen

- Besprechungen im Büro, vertrauliche Gespräche



### Büro SJR Stadtjugendring – Bedarf 1 DZ

- DZ mit temporärem 3. Arbeitsplatz **16 m<sup>2</sup>**

### Anforderungen

- Publikumsverkehr (Kontakt zu Vereinen, Jugendorganisationen)
- Möglichst neben Lehrraum für Besprechungen 8-10 Pers. (1x/Wo vormittags), Versammlungen Jugendgr.leiter bis zu 14-16 Pers. (Nachmittags)
- Mitnutzung der Lehr- und Sonderlehrräume für Jugendarbeit in Gruppen von bis zu 40 Pers. nachmittags und am Wochenende

## Service-Flächen

### Flächenansätze

Service-Bereiche	Anz.	Einheit m <sup>2</sup>	NUF 7	Summe	AP/TN	Anmerkungen
		[m <sup>2</sup> NUF 1-6]	[m <sup>2</sup> NUF 7]	[m <sup>2</sup> NUF 1-6]		
				<b>34</b>		
Teeküche Verwaltung	1	6		6	4 MA	für 4 MA
Service-Point Verwaltung	1	6		6		Drucker, Materiallager
Service-Point Dozent:innen	1	8		8	ggf. zusammenf.?	Drucker, Ablagetisch, Materiallager
Lehrmittel-Lager	1	8		8		Lehrmittel (u.a. Laptop, Beamer, CD-Player)
Server	1	6		6	Ansatz	

### Service-Point Dozent:innen

- Der Service-Point steht allen Dozent:innen und Referent:innen zum Drucken, Scannen, Kopieren, Unterrichtsmaterial sortieren, etc. zur Verfügung. Hier stehen Fächerschränke zum Lagern von Unterrichtsmaterial bereit, sowie Materialschränke.

### Lehrmittellager

- Das Lehrmittellager bietet Platz für Unterrichtsmedien und Materialien, die nicht in den Lehrräumen untergebracht werden können oder sollen, wie Laptops, Beamer, CD-Player, ggf. Akten.

Beide Funktionen sind ggf. auch in einem Raum zusammenlegbar.

## Lehre / Lernen - IK Kursräume

Flächenansätze + Anforderungen

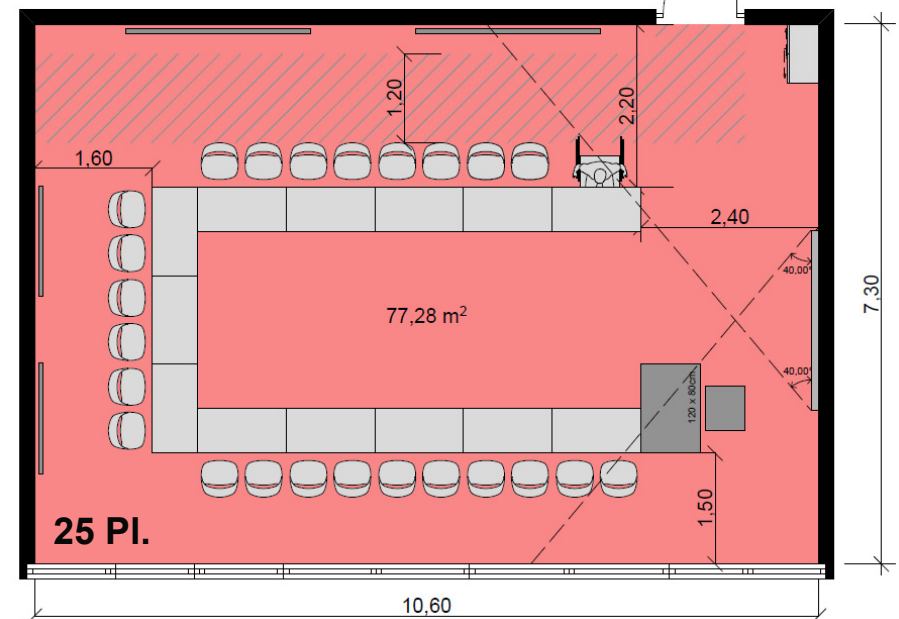
### IK Kursräume – Bedarf 2 Räume

- 1 Seminarraum (L), Möblierung U-Form/flexibel, max. 26 Teilnehmerplätze aufger. **80 m<sup>2</sup>**
- 1 Seminarraum (M), Möblierung U-Form/flexibel, max. 20 Teilnehmerplätze aufger. **64 m<sup>2</sup>**

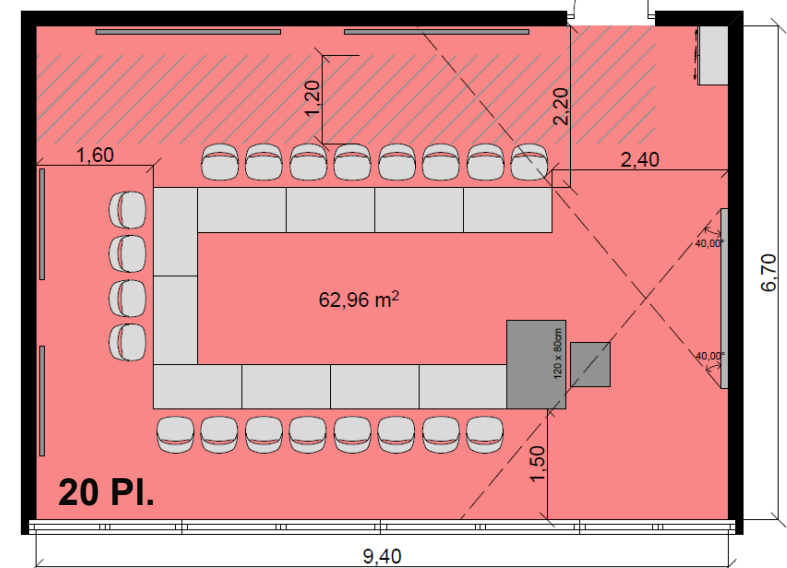
### Anforderungen

- Gruppengrößen max. 25 Pers., Ø 20 Pers.
- Möblierung U-Form/flexibel, (Beisp.-Raumlayout mit Seminar-Doppeltischen 1,2 x 0,6 m)
- Flexible Seminartische (leicht, stapelbar oder klappbar)
- Dozententisch
- Interaktives Touch-Whiteboard
- Materialschrank, abschließbar (Kursordner, etc.)
- wandhängende Whiteboards/Pinnwände
- Bewegungsfreiheit im Raum
- Nahe Aufenthalt-/Pausenfläche (laut)

IK Raum (L)



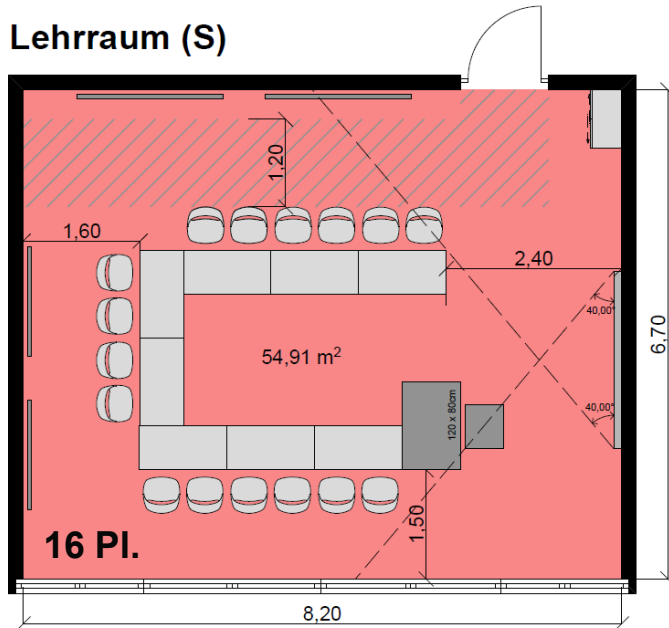
IK Raum (M)



## Lehre / Lernen - Lehrräume

Flächenansätze + Anforderungen

### Lehrraum (S)



### Lehrräume – Bedarf 1 Raum

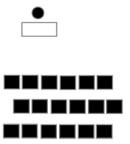
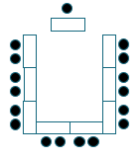
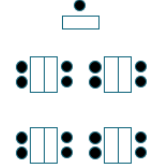
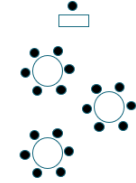

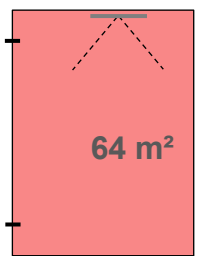
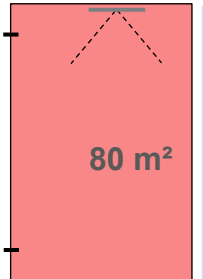
- 1 Seminarraum (S), Möblierung U-Form/flexibel, max. 16 Teilnehmerplätze **55 m²**

### Anforderungen

- Gruppengrößen 5 - 15 Pers
  - Möblierung U-Form/flexibel (Beisp.-Raumlayment mit Seminar-Doppeltischen 1,2 x 0,6 m)
  - Flexible Seminartische (leicht, stapelbar oder klappbar)
  - Dozententisch
  - Interaktives Touch-Whiteboard
  - Materialschrank, abschließbar (Unterrichtsmaterial)
  - wandhängende Whiteboards/Pinnwände
  - Bewegungsfreiheit im Raum
- 
- Nahe Lehrmittel-Raum + Service-Point Doz.
  - Ggf. Zugang Außenfläche

# Lehre / Lernen - Lehrräume

Mögliche Platzzahlen gemäß Beispiel-Raumlayouts

		Reihen	U-Form	4-er Gruppe	Bankett
					
		ca. 1,5 m <sup>2</sup> /PI	3,2 m <sup>2</sup> /PI	ca. 3,2 m <sup>2</sup> /PI	ca. 3,0 m <sup>2</sup> /PI
Lehrraum (S)		36 PI	16 PI	16 PI	-
Lehrraum (M) (geteilt 2 x 32)		42 PI (21 PI)	20 PI (10 PI)	20 PI (10 PI.)	21 PI
Lehrraum (L) (geteilt 2 x 40)		53 PI (26 PI)	25 PI (12 PI)	25 PI (12 PI)	26 PI



## Lehre / Lernen - Kreativ-Lab (Co-Work + Selbstlernen)

Flächenansatz über Kennwerte



Beispiel Kreativ-Lab



Beispiel Gruppenarbeit

### Flächen-Ansatz

Mix aus

10 x 3,0 m<sup>2</sup>/PI Einzelarbeit

10 x 2,5 m<sup>2</sup>/PI Co-/ Gruppen-Arbeit



Beispiel Selbstlernen / Co-Work

### Kreativ-Lab

Das Kreativ-Lab bietet als „offene Ideenwerkstatt“ Raum für kreative Kleingruppenarbeit, zum Selbstlernen und Arbeiten an.

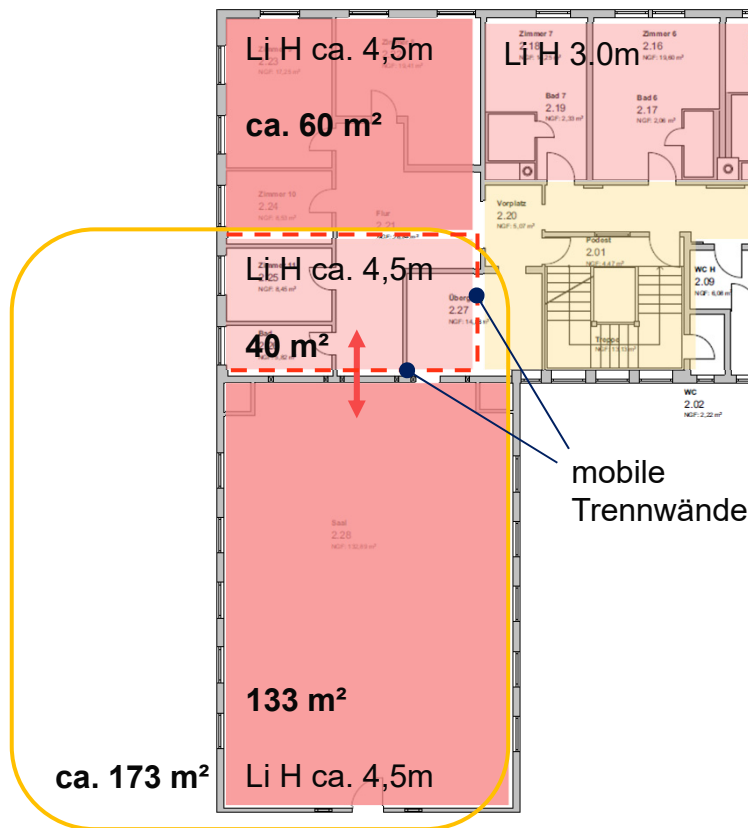
- Angebot für offene, teiloffen/abgeschirmte (ggf. Raum in Raum) Fläche zum Co-Working und Selbstlernen, 20 AP **55 m<sup>2</sup>**

### Anforderungen

- Mix aus Einzel-, Zweier-, 4-er Gruppen-Plätzen
- Beschreibbare, Präsentationsflächen
- Stromanschluss
- W-Lan
- teilw. akustisch abgeschirmt

# Lehre / Lernen - Veranstaltungssaal

IST-Situation Hotel Post



**Veranstaltungssaal** **Summe** **174 m<sup>2</sup> NUF**

- Saal (IST) max. 91 Plätze bei Reihenbestuhlung **133 m<sup>2</sup>**
- Zuschaltbares „Foyer“ **40 m<sup>2</sup>**
- Zzgl. Stuhllager/mobile Bühne 22 m<sup>2</sup>

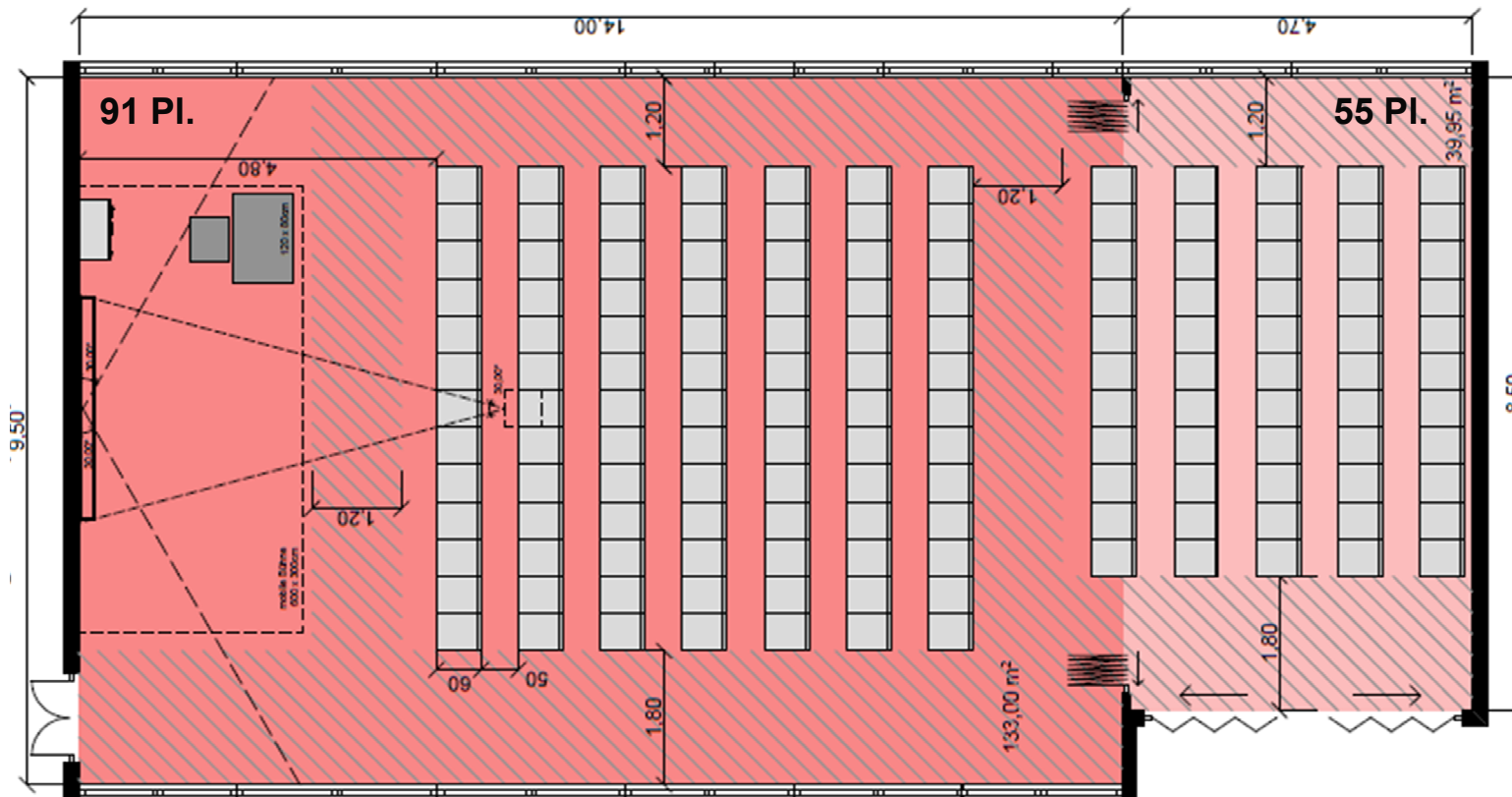
## Anforderungen

- Nutzung mit Gruppengrößen 40 – 100 (gel. mehr)
  - für Vorträge / Filmvorträge
  - Seminare / Konferenzen / Versammlungen
  - Theaterdarstellungen
  - Prüfungen
- Mobile Bühne
- Projektionsleinwand + Beamer
- Materialschrank, abschließbar, für Moderationsmaterial
- Lager (22 m<sup>2</sup>) für Stühle, Tische, mobile Bühne, etc.



# Lehre / Lernen - Veranstaltungssaal

## Raum-Layout



### Veranstaltungssaal

133 m<sup>2</sup>

- Max Platzzahl bei Reihenbestuhlung 91 Plätze

### Foyer 40 m<sup>2</sup>

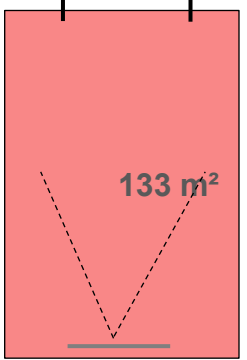
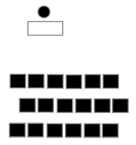
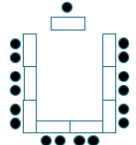
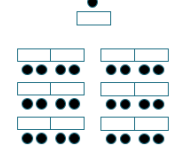
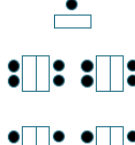
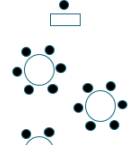
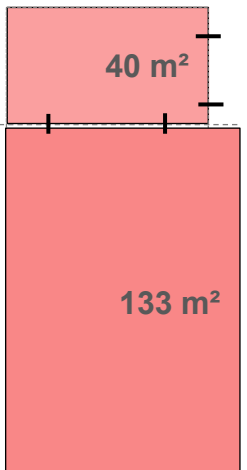
- Max Platzzahl bei Reihenbestuhlung 55 Plätze

**Gesamt  
max. 146 Plätze**

2. Rettungsweg  
über Außentreppe

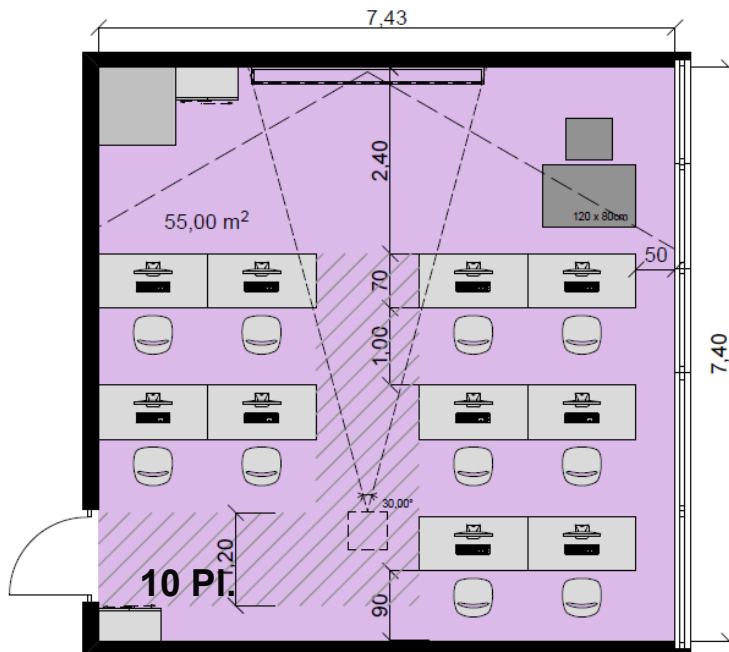
# Lehre / Lernen - Veranstaltungssaal

Mögliche Platzzahlen gemäß Beispiel-Raumlayouts / über Kennwerte

		Reihen	Konferenz	Seminar	4-er Gruppe	Bankett
Saal (IST)		 1,5 m <sup>2</sup> /PI	 ca. 3,5 m <sup>2</sup> /PI	 ca. 2,5 m <sup>2</sup> /PI	 ca. 3,3 m <sup>2</sup> /PI	 ca. 3,3 m <sup>2</sup> /PI
		max. 91 PI	ca. 38 PI	ca. 53 PI	ca. 40 PI	ca. 40 PI
Saal + „Foyer“ Σ 173 m <sup>2</sup>						
		max. 146 PI	-	ca. 69 PI	ca. 52 PI	ca. 52 PI

## Sonderlehre - Multifunktionsraum EDV / IT

### Flächenansatz und Raum-Layout



### Computer-Raum

Wegen Festinstallationen ist der Computerraum multifunktional ausschließlich im Medienbereich nutzbar.

- Seminarraum frontal, max. 10 Teilnehmerplätze **55 m²**
- Inkl. Materialschränke

### Anforderungen

- 10 Computer Arbeitsplätze, Computertische mit Kabelkanal (Beisp.-Raumlayout mit Computer-Einzel-Tischen 1,4 x 0,7 m); (bei 2 TN/Tisch bis zu 20 Teilnehmerplätze möglich)
- Fest installierte ‚all in one‘ Ausstattung
- 1 Dozententisch
- Interaktive Tafel + Beamer
- Tisch für 3-D Drucker
- Materialschrank für Verbrauchsmaterial 3-D Drucker
- Materialschrank, abschließbar (Unterrichtsmaterial)

## Sonderlehre - Multifunktionsraum Kunst

Flächenansatz und Raum-Layout

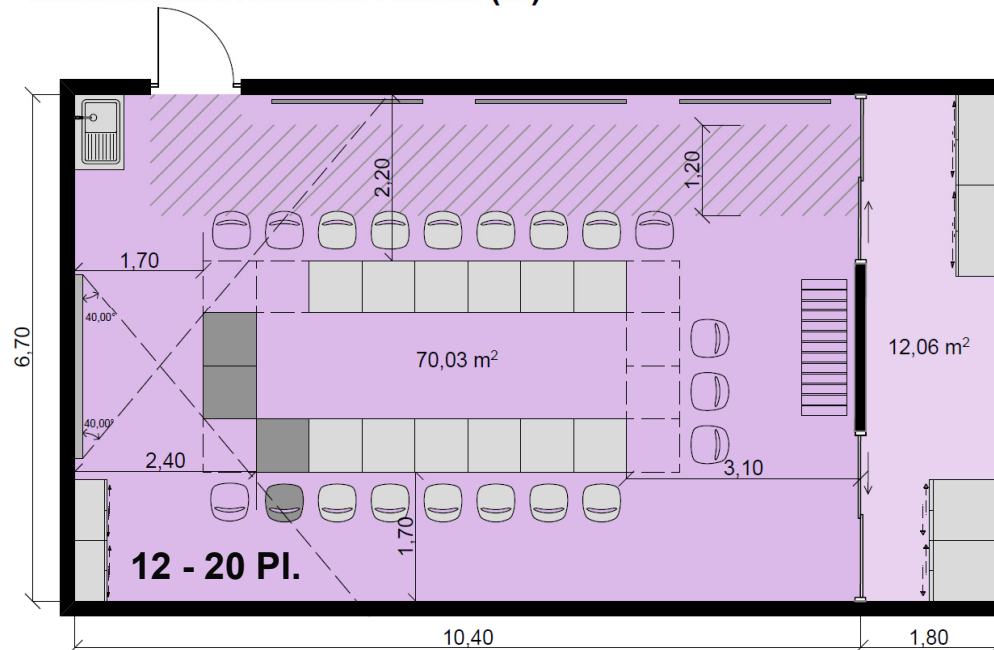
**Multifunktionsraum Kunst**     Summe     **82 m<sup>2</sup>**

- Seminarraum     **70 m<sup>2</sup>**  
 Möblierung U-Form/flexibel  
 ca. 12 Teilnehmerplätze (Kunst)  
 max. 20 Teilnehmerplätze (Multifunktional)
- Inkl. Materiallager     **12 m<sup>2</sup>**

### Anforderungen

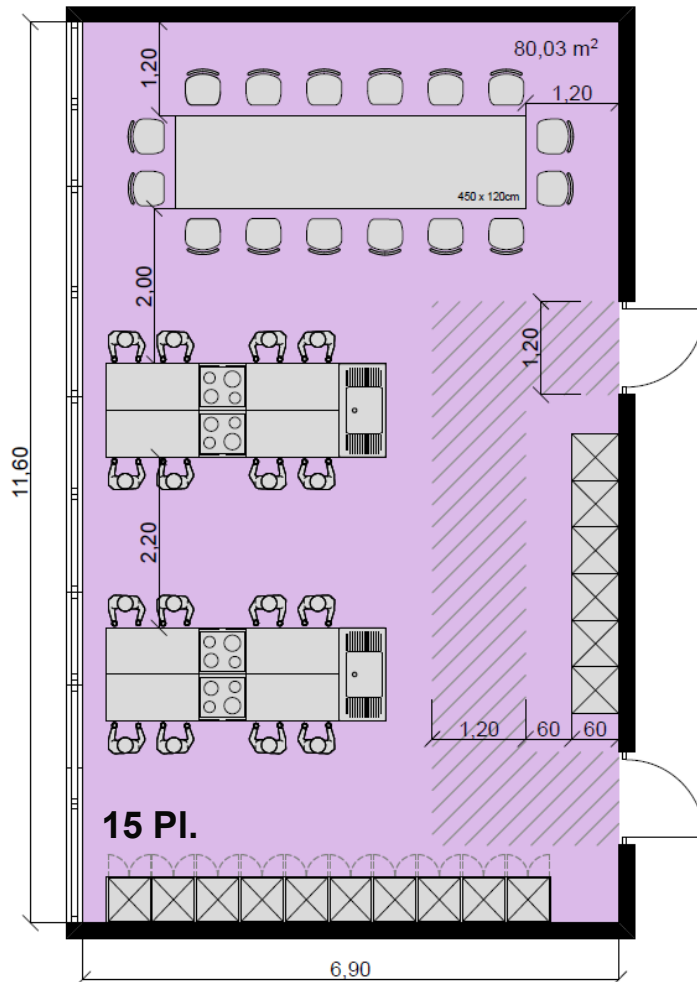
- Flexible Seminartische (leicht, stapelbar oder klappbar), (Beispiel-Raumlayout mit Seminar-einzel-Tischen 0,7 x 0,7 m)
- Dozententisch
- Tisch für Präsentationsmaterialien
- Materiallager ggf. separater Raum oder integrierter begehbare Wandschrank, abschließbar, mit Aufbewahrungsmöglichkeit für Arbeits- und Verbrauchsmaterialien, kursübergreifende Mal- und Zeichenmittel, Leinwände (bis zu 40 Bildträger)
- Stellfläche/zusätzlich Arbeitsfläche für 13 - 15 Staffeleien
- Materialschrank, abschließbar (Unterrichtsmaterial)
- Interaktives Touch-Whiteboard
- Spülbecken
- Lichtkonzept: optimale Ausleuchtung mit Tageslichttemperatur, blendfrei, bei Einsicht von außen Blickschutz

Multifunktionsraum Kunst (M)



## Sonderlehre - Lehrküche

### Flächenansatz und Raum-Layout



#### Lehrküche + Essen

**Summe 90 m<sup>2</sup>**

- Lehrküche Gruppengröße bis max. 15 Pers. **70 m<sup>2</sup>**  
Inkl. Küchengeräte + Materialschränke + Kühlschränke
- Inkl. Essplatz Gruppengröße bis max. 16 Pers. **20 m<sup>2</sup>**

#### Anforderungen

- Ansatz: 16 Arbeitsbereiche, 4 Herde, 2 Spülen mit Abtropfflächen, 4 Öfen, 2 Kühlschränke, 2 Geschirrspüler, 2 Mikrowellen, raumhohe Schränke oder Ober- Unterschränke (Konzept abzustimmen)
- Nahe Café
- Anlieferbar

## Aufenthalt - Bürger-Café

Flächenansätze über Kennwerte



### Flächen-Ansätze

Theke 11 m<sup>2</sup> (50 Pl \* 0,21 m<sup>2</sup>)

Zubereitung 22 m<sup>2</sup> (50 Pl \* 0,22 m<sup>2</sup>  
+ Zuschlag Option Inklusion)

Rücknahme + Spülen 8 m<sup>2</sup>  
(50 Pl \* 0,15 m<sup>2</sup>)

Gastraum 93 m<sup>2</sup> (50 Pl \* 1,85 m<sup>2</sup>)

Lager (NUF 7) 12 m<sup>2</sup> (50 Pl \* 0,23 m<sup>2</sup>)

### Bürger-Café inkl. NF

**Summe 146 m<sup>2</sup> NUF**

Das Bürger-Café ist neben der Café-Nutzung auch für Veranstaltungen wie Lesungen und weitere Kleinkunst ausgerichtet.

- 50 Plätze indoor, Gastraum **93 m<sup>2</sup>**
- Café-Theke/-Ausgabe, 2 AP **11 m<sup>2</sup>**
- Zubereitung, 4 AP **22 m<sup>2</sup>**
- Rücknahme/Spülen **8 m<sup>2</sup>**
- zzgl. Außenbereich

### Anforderungen

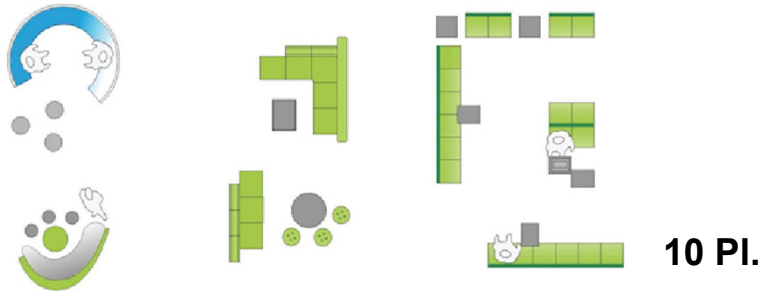
- Sichtbarkeit, Attraktivität, EG, zuzüglich Außenbereich
- Anlieferbar

- NUF 7, Lager gekühlt + ungekühlt **12 m<sup>2</sup>**
- Lager Außenmobiliar (ca. 8 m<sup>2</sup>) im Außenbereich

Quelle Bemessungstool: HIS HE Institut für Hochschulentwicklung, Leitfaden Cafeteria-Planung 2/2020



## Aufenthalt - Kommunikation / Rückzug



**Flächen-Ansatz**  
 10 x 2,0 m<sup>2</sup>/PI

### Aufenthalt Kommunikation

- Angebot an offenen, zum Teil abgeschirmten Flächen für Kommunikation
- 10 PI **20 m<sup>2</sup>**

### Anforderungen

- ‚Lounge-Ecke‘, Sitznischen, in/neben Verkehrsflächen, zum Teil akustisch abgeschirmt
- ggf. in Kombination mit Ausstellungsfläche (in Verkehrsflächen)

### Aufenthalt Rückzug

Weitere Aufenthaltsflächen zum Rückzug, sind in Verkehrsflächen zu integrieren.



# Übersicht Flächen-Programm VHS Laupheim Hotel Post

Flächenbedarf in m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (Verkehrs-, Techn. Funktions- und Konstruktionsflächen sind zu ergänzen)

Flächen-Bedarf Stand Juni 2021  
bei Aufgabe von VHS Weldenstr. und VHS Schranne

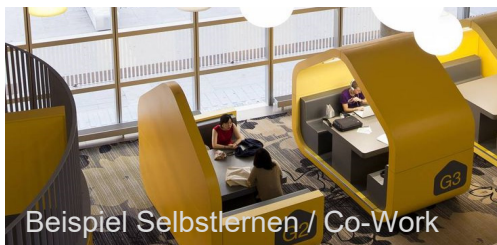
	Anz.	Einheit	m <sup>2</sup>	NUF 7	Summe	SUMME
			[m <sup>2</sup> NUF 1-6]	[m <sup>2</sup> NUF 7]	[m <sup>2</sup> NUF 1-6]	[m <sup>2</sup> NUF]
<b>Begegnungs-Zentrum</b>				<b>109</b>	<b>901</b>	<b>1.010</b>
<b>Büro</b>					<b>68</b>	
		Büro/Beratung Verw.	1	12	12	
		Büro/Beratung Verw.	2	16	32	
		Büro/Empfang / Info-Point	1	8	8	
		Büro SJR	1	16	16	
<b>Service-Bereiche</b>					<b>34</b>	
<b>Lehre/Lernen</b>					<b>427</b>	
		IK Raum (L)	1	80	80	
		IK Raum (M)	1	64	64	
		Lehrraum (S)	1	55	55	
		Kreativ-Lab (Co-Work+Selbstlernen)	1	55	55	
		Veranstaltungssaal (XL)	1	133	133	
		Foyer Veranstaltungssaal	1	40	40	
<b>Sonderlehre</b>					<b>215</b>	
		Multifunktionsraum EDV/IT (S)	1	55	55	
		Multifunktionsraum Kunst (M)	1	70	70	
		Lehrküche + Essbereich	1	90	90	
<b>Infrastruktur</b>				<b>109</b>	<b>44</b>	
<b>Aufenthalt</b>					<b>113</b>	
		Bürger-Cafe Gastraum, Rückgabe	1	93	93	
		Aufenthalt Kommunikation	1	20	20	
		Ausstellung		in VF / Foyer	0	
		Aufenthalt Rückzug		in VF	0	

Das Flächenprogramm für die Umsetzung des Begegnungs-Zentrums im „Hotel Post“ umfasst (neben Büro- und Infrastruktur-Flächen)

- **Lehr-, Veranstaltungs- und Integrationskurs-Räume** in verschiedenen Größen
- **multifunktionale Räume**, zum einen für Kreativarbeit, zum anderen für medientechnische Arbeit ausgestattet
- **Lehrküche**

Diese Räume sollen für vielfältige Veranstaltungsarten in verschiedensten Gruppengrößen innerhalb und außerhalb des VHS-Angebotes zur Verfügung stehen.

Zudem sind **offene Aufenthaltsbereiche** zum Austausch / Rückzug / Lernen / als Ausstellungsfläche / als Bürger-Café geplant.



Beispiel Selbstlernen / Co-Work



Beispiel Kreativ-Lab

## Zusammenfassung Raumbedarf VHS Laupheim

### Ergebnis Flächenbedarf

- Bei Aufgabe und Ersatz Schranne + Weldenstraße
- Bei Umzug Verw. Büros + Lehrküche aus der Bahnhofstr
- Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bedarfes der VHS
- Bei Umsetzung eines Bürger-Cafés, Veranstaltungssaals und Aufenthaltsflächen

beträgt der Flächenbedarf zur Umsetzung des Projektes Hotel Post

**Bedarf** („Hauptnutzungsfläche“)  $\sum$  **901 m<sup>2</sup> NUF 1-6**  
 inkl. Sonstiger Nutzungsfläche  $\sum$  **1.010 m<sup>2</sup> NUF**

Bei einem **Potential im Hotel Post**

von **1.024 m<sup>2</sup> NUF**

bleibt ein kleiner Puffer für Belegungsverschnitte übrig.

### Bahnhofstraße

Die laut Konzept freizuziehenden 160 m<sup>2</sup> in der Bahnhofstraße (Büro, Lehrküche) bieten sich zur Umnutzung für einen Lehrraum (S), den Entspannungsraum inkl. Lager + Umkleide, ein Film-Studio und ein IK-Archiv an.

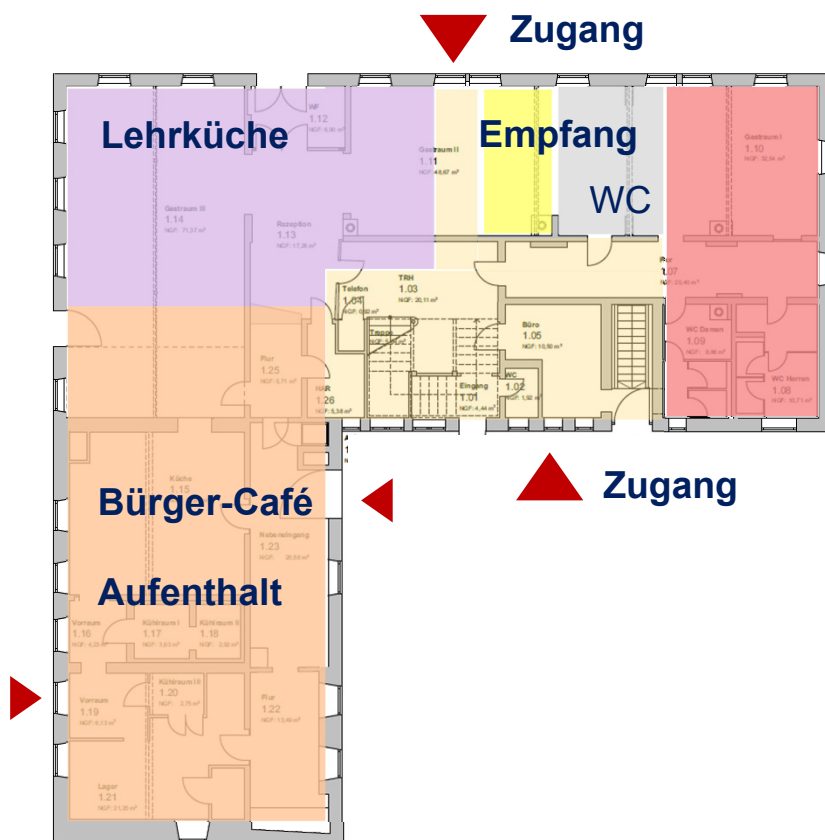
Flächen-Bedarf Stand Juni 2021								
Kalkulation BGF								
<b>Bedarf</b>	Anteil VF	VF	Anteil TF	TF	<b>Summe</b>	Anteil KGF	KGF	<b>BGF</b>
<b>NUF 1-7</b>	an NUF <sup>1</sup>		an NUF <sup>1</sup>		<b>NRF</b>	an NUF <sup>1</sup>		
[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
<b>1.010</b>	25%	252	6,60%	67	<b>1.329</b>	18,30%	185	<b>1.513</b>

<sup>1</sup> Prozentwerte gem. BKI (Baukosteninformationssystem) Mittelwert Weiterbildungseinrichtung

### Bedarf BGF (Kontrollrechnung)

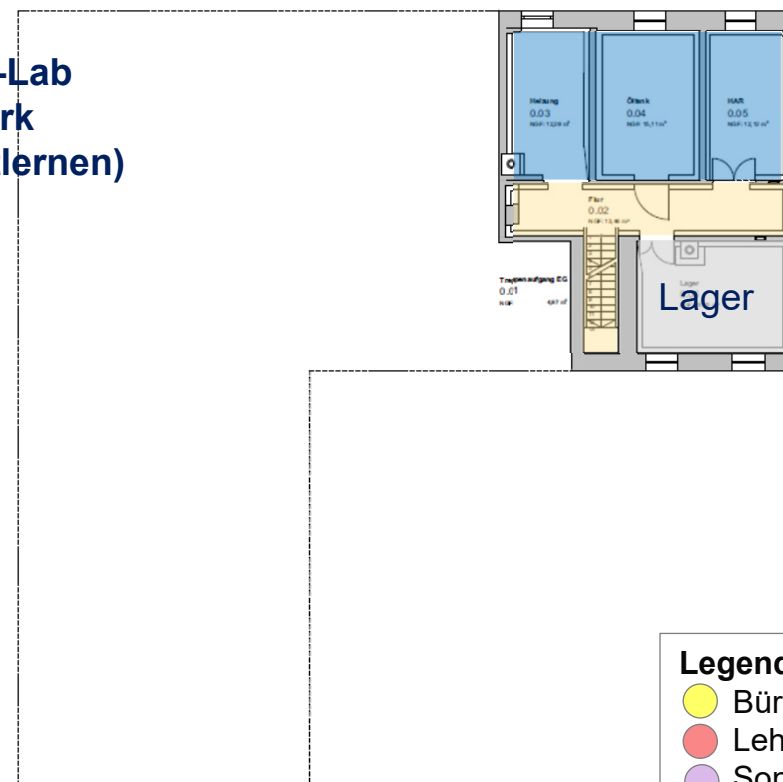
Wird der Bedarf NUF über Kennwerte auf die benötigte Bruttogrundfläche hochgerechnet, erhalten wir einen **Bedarf** Bruttogrundfläche **1.513 m<sup>2</sup> BGF**, der sich in dem **Potential BGF 1.550 m<sup>2</sup> BGF** umsetzen lässt.

# Mögliche Zonierung der Ebenen



**Kreativ-Lab  
(Co-Work  
+Selbstlernen)**

Techn. Funktionsfläche



**Legende**

- Büro
- Lehre/Lernen
- Sonder-Lehre
- Service
- Infrastruktur
- Café/Aufenthalt
- Verkehrsfläche /Aufenthalt

**EG** – Büro | Kreativ-Lab | Café | Lehrküche

BGF 490 m<sup>2</sup>

NUF 338 m<sup>2</sup>

Li Höhe 3 m

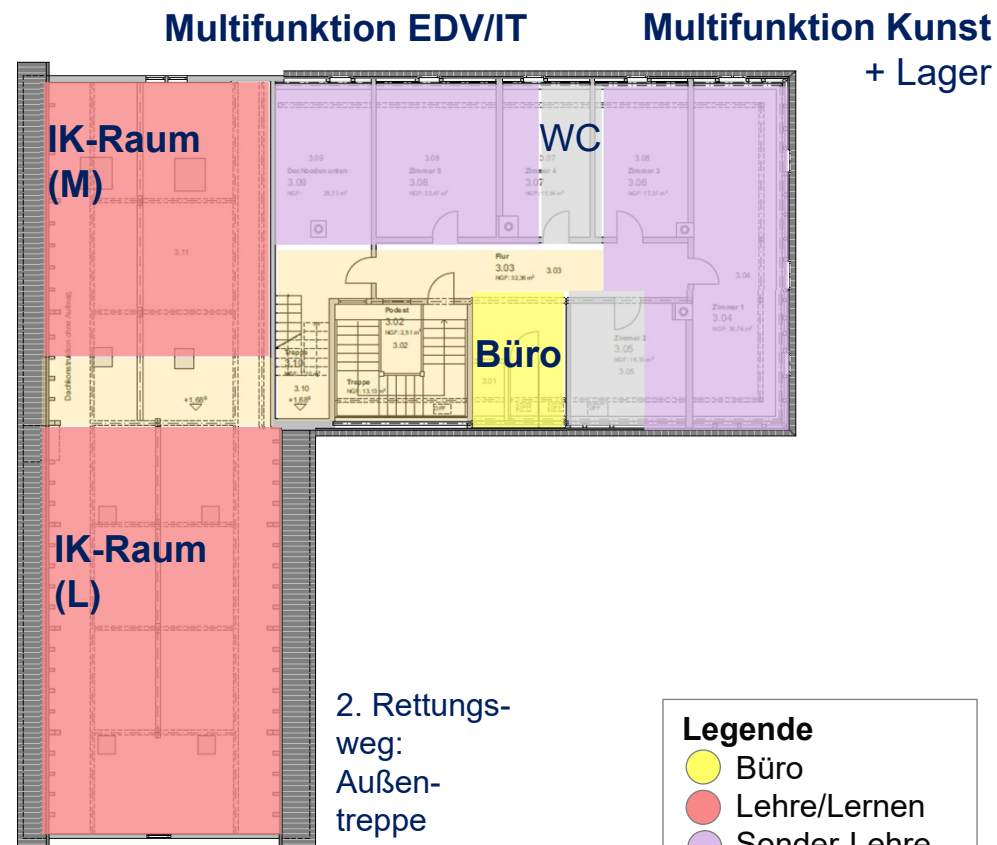
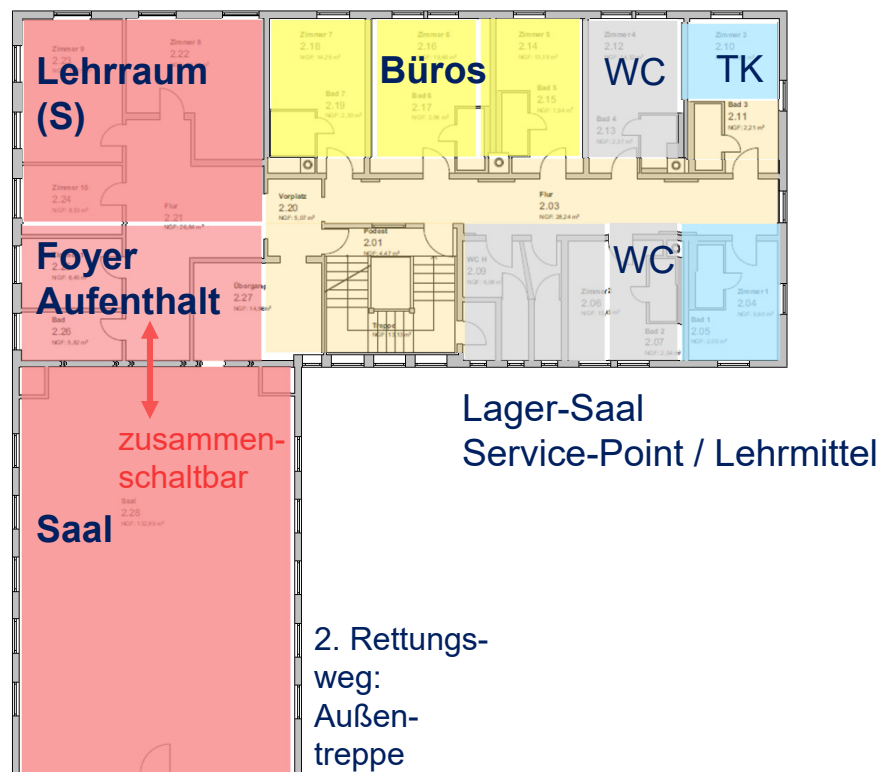
**UG** – Funktionsfläche | Lager

BGF 120 m<sup>2</sup>

NUF 7 16 m<sup>2</sup>

Die Zonierung stellt eine mögliche Flächenverteilung der Nutzungen dar, keinen Entwurf. Belegungsverschnitt noch zu berücksichtigen. Flächenangaben ca.-Angaben.

# Mögliche Zonierung der Ebenen



**Legende**

- Büro
- Lehre/Lernen
- Sonder-Lehre
- Service
- Infrastruktur
- Café/Aufenthalt
- Verkehrsfläche /Aufenthalt

Die Zonierung stellt eine mögliche Flächenverteilung der Nutzungen dar, keinen Entwurf. Belegungsverschnitt noch zu berücksichtigen. Flächenangaben ca.-Angaben.

## Stellplatznachweis

### Stellplatz-Bedarf und Umsetzungs-Konzept

#### Bedarf KFZ-Stellplätze

Bei 60 % Belegung aller Lehrflächen (inkl. Saal) mit Durchschnitts-Gruppenzahl, ist von max. 168 gleichzeitig anwesenden Besuchern auszugehen. Für diese sind **84 Kfz-Stellpl.** (für Beschäftigte und Besucher 1 Kfz-Stellpl. je 2 Besucher) nachzuweisen, zzgl. 1 -2 Rollstuhl-gerechte Stellplätze.

#### Bedarf Fahrrad-Stellplätze

Bei 168 gleichzeitig anw. Besuchern sind **34 Fahrrad-Stellpl.** nachzuweisen (für Beschäftigte und Besucher 1 Fahrr.-Stellpl. je 5 Besucher).

**Konzept** Der Kfz-Stellplatzbedarf soll im naheliegenden Parkhaus Rabenstraße nachgewiesen werden. Am Gebäude werden die Fahrrad-Stellplätze, 2 Rollstuhl-gerechte Parkplätze und 1 Kurzzeit-Parkplatz für Dozent:innen angeboten. Bei Bedarf können eine Anlieferung und 2 zusätzliche Kurzzeit-Parkplätze im Innenhofbereich abgebildet werden. Feuerwehr-Zufahrt /-Stellfläche ist von der Schmiedstraße angedacht (Brandschutz-Konzept ist zu erstellen.)



Quelle: Notwendige Stellplätze gem. Landesbauordnung BW, VwV Stellplätze (Verw.vorschrift 09/2020) vgl. Stellplatzbedarf Hochschulen; Quelle Karte: Geoportal BW

# Begegnungszentrum Außenbereich - mögliche Umsetzung

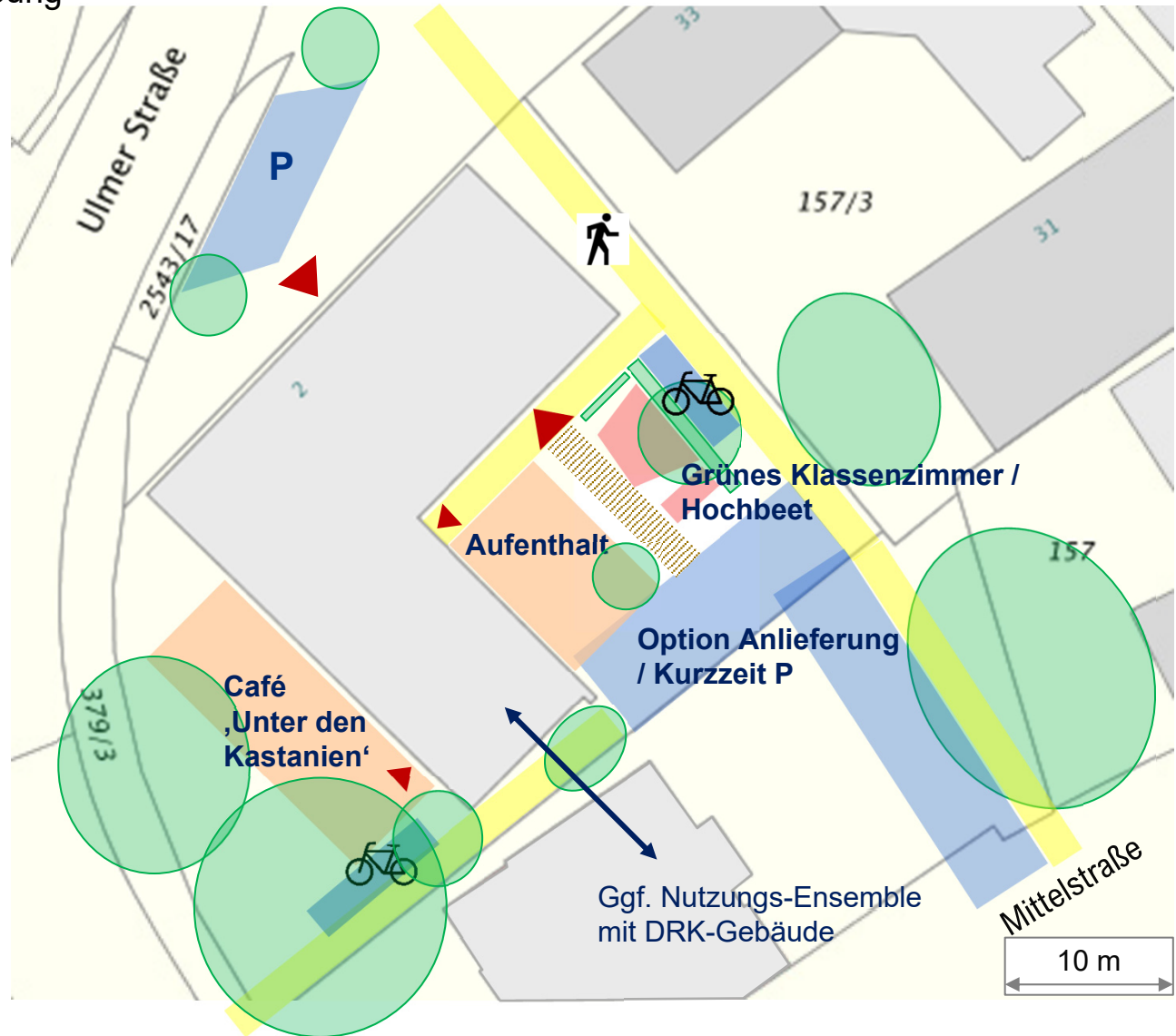
Angebote im Einklang mit der Umgebung

## Angebote im Außenbereich

- Aufenthalt Kommunikation / Spielplatz / Rückzug
- Kursbereich außen „Grünes Klassenzimmer“
- ggf. Gardening/Imkern
- Außenbereich Bürger-Café
- Fahrradstellplätze
- Rollstuhlgerechte Parkplätze
- Kurzzeitparkplatz
- Müll/Entsorgung
- Anlieferung Café
- Feuerwehr-Stellfläche

**Legende**

- ▶ Option Gebäudezugang
- fußläufige Erschließung
- Aufenthalt / Bürger-Café
- Kursbereich außen
- PKW / Fahrrad-Stellplätze / Anlieferung



Quelle: Geoportal Baden Württemberg

# Grobkostenrahmen

## Angaben in brutto

### Sanierung und Umbau des Hotels Post zur Volkshochschule Laupheim

Grundlage: BKI II/2020, Gebäude anderer Art

Flächenansätze und -ermittlung		Fläche [m <sup>2</sup> ]
BGF	DG	450
BGF	OG	491
BGF	EG	491
BGF	UG	118
<b>BGF</b>	<b>Brutto-Grundfläche</b>	<b>1.550</b>

Kostenansätze und -Ermittlung (Grobkostenrahmen)	% an 300+400	EUR brutto/m <sup>2</sup> BGF		EUR brutto II/2021
		EUR brutto II/2020	EUR brutto 117,6	
	Kostenstand			
	Indexstand		117,6	121,2
	Reg.Faktor	1,019		
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	oberer Wert	2.539 €	3.935.989 €	4.056.000 €
300 Zuschlag Ertüchtigung Gründung			275.000 €	283.000 €
300 Zuschlag Ertüchtigung Holzbalkendecke			125.000 €	129.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	Mittelwert	479 €	742.342 €	765.000 €
<b>Zwischensumme 300 + 400</b>			<b>5.078.331 €</b>	<b>5.233.000 €</b>
100 Grundstück	ohne Ansatz		0 €	0 €
200 Herrichten (Rückbau), Erschließen	oberer Wert	9,0%	457.050 €	471.000 €
500 Außenanlagen	oberer Wert	4,5%	228.525 €	236.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	Mittelwert	2,6%	132.037 €	136.000 €
<b>Zwischensumme 200 - 600</b>			<b>5.895.943 €</b>	<b>6.076.000 €</b>
700 Baunebenkosten	Ansatz	<b>28,0%</b> v. 200-600	1.650.865 €	1.701.000 €
800 Finanzierung	ohne Ansatz		0 €	0 €
<b>Summe 200 - 700 gesamt</b>			<b>entspricht in EUR brutto/m<sup>2</sup> BGF: 5.017 €</b>	<b>7.777.000 €</b>
<b>zzgl. Ansatz für Risikokosten</b>			<b>0%</b>	<b>7.777.000 €</b>

Preissteigerung p.a.	6,0%	
Stand 2022		8.240.000 €
Stand 2023		8.730.000 €
Stand 2024		9.250.000 €
Stand 2025		9.810.000 €

### Annahmen

- Bauzustand: schlecht; Aufwand: sehr hoch
- Nutzung während der Bauzeit: nein; Nutzungsänderung: ja
- Grundrissänderungen, Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Quellen Sanierungsbedarf: Statische Voruntersuchung „Stellungnahmen Bausubstanz und Bauteilöffnungen Fa. Schweickhardt Erchinger, 10.04.2021 und 31.07.2021; Geotechnischer Untersuchungsbericht Dr. Ebel & Co. 19.07.2021

Der Grobkostenrahmen für Sanierung und Umbau beträgt aktuell rd. 7,8 Mio EUR (Stand II/2021). Unter Berücksichtigung einer Realisierung bis 2025 ergibt sich ein Grobkostenrahmen von **rd. 9,8 Mio EUR (II/2025)**.

Eine fundierte (Grob-)Kostenschätzung kann erst nach einer umfangreichen Grundlagenermittlung und entsprechender qualifizierter Untersuchung der Gebäude-substanz (Baugrund, Tragwerk, Holzbalkendecke, Schadstoffe, Brandschutz etc.) erstellt werden.

### Grundlagen

- Kostenindikation gemäß nutzungsbezogener Kennwerte BKI Baukosten Altbau (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Ausgabe 2020), Oberer Wert / Mittelwert
- Kosten der Kostengruppen (KGR) 200-700, inkl. Rückbaukosten, ohne Ansatz KGR 100 „Grundstück“, ohne Ansatz KGR 800 „Finanzierung“
- Baunebenkosten (KGR 700) mit einem prozentualen Ansatz in Höhe von 28 % enthalten (einschl. Kosten für Architektenwettbewerb)
- Indexiert auf Stand II/2021, weitere Indexierung in Abhängigkeit der zeitlichen Realisierung
- mit Berücksichtigung Regionalfaktor (1,019)
- Ausführungsstandard: Mittlerer Standard
- Baupreisindizierung 6,0 % jährlich (perspektivisch nächste 4 Jahre)
- ohne Berücksichtigung weiterer Risikokosten

Hinweis: Das Bauamt Laupheim kalkuliert aktuell, II/2021, mit einer Preissteigerung von 10 % p.a..



## Vision



### **Begegnungs-Zentrum als Tor zur Stadt**

Treffpunkt für  
Austausch, Kultur,  
Bildung und Kreativität

Im respektvollen  
Umgang mit  
historischem Bestand  
Laupheims

© Copyright rheform - ImmobilienManagement GmbH, München, 2021

Alle Rechte vorbehalten.

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die rheform - ImmobilienManagement GmbH, München.

Jede Vervielfältigung ist nur zum persönlichen Gebrauch gestattet und nur unter der Bedingung, dass dieser Urheberrechtsvermerk beim Vervielfältigen auf dem Dokument selbst erhalten bleibt.

Jede Veröffentlichung oder jede Übersetzung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die rheform - ImmobilienManagement GmbH, München.

Gewerbliche Nutzung oder Nutzung zu Schulungszwecken durch Dritte bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch rheform - ImmobilienManagement GmbH, München.



## **Kontakt**

Christiane Hankewitz  
[christiane.hankewitz@rheform.de](mailto:christiane.hankewitz@rheform.de)

Thomas Mücklich  
[thomas.muecklich@rheform.de](mailto:thomas.muecklich@rheform.de)

## **Standort München**

rheform - ImmobilienManagement GmbH  
Herzogspitalstraße 8  
D - 80331 München

Telefon 089 - 30 90 88 88

Telefax 089 - 30 90 88 86